

COMMUNE D'ALSTING

PLAN LOCAL D'URBANISME

04

REGLEMENT ECRIT

PROJET ARRETE – FEVRIER 2026

Version	Date	Description	Rédaction / Vérification		Approbation
1	06/11/2023	Version initiale	M. PIWTORAK	L. FUCHS	
2	09/02/2026	Version consolidée Arrêt du projet	M. PIWTORAK	L. FUCHS	

N° dossier : 54727

COMMUNE D'ALSTING – Mairie – 1 Place de la Mairie
57515 ALSTING
Téléphone : 03 87 99 15 20
Email : mairie@alsting.fr



GUELLE & FUCHS – Géomètres-Experts / Bureau d'Etudes
18 Avenue du Général Passaga – 57600 FORBACH
Téléphone : 03.87.85.08.67 – Email : contact@quelle-fuchs.com
Site : www.quelle-fuchs.com





REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Référence Dossier : 54727

Pétitionnaire : Commune d'ALSTING

Coordination : Bureau d'Etudes GUELLE & FUCHS

Approbations

Rôle	Nom - Fonction	Visa et Date
GUELLE & FUCHS		
Rédacteur(s)	M. PIWTORAK	X
Vérificateur(s)	L. FUCHS	X
Approbateur	JC HEHN – JL MONNET – COMMISSION URBANISME	X

Dernière mise à jour

Indice	Date	Evolution
A	07/02/2025	1 ^{ère} Version
B	11/03/2025	Version consolidée
C	31/03/2025	Zone UA validée par la Commune
D	16/12/2025	Zones UA, UB, UC et UE validées _ UX supprimée
E	12/01/2026	Zone 1AU et conditions générales de stationnement validés
F	26/01/2026	Zones A et N

SOMMAIRE

1 - DISPOSITIONS GENERALES	12
1.1 - CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT D'URBANISME	12
1.1.1 - <i>Champ d'application du règlement</i>	<i>12</i>
1.1.2 - <i>Portée juridique du règlement du Plan Local d'Urbanisme</i>	<i>12</i>
1.2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	12
1.2.1 - <i>Généralités sur la division du territoire communal</i>	<i>12</i>
1.2.2 - <i>Les zones, secteurs et sous-secteurs du Plan Local d'Urbanisme</i>	<i>13</i>
a) La zone urbaine dite zone U	13
b) La zone à urbaniser dite zone AU	13
c) La zone agricole dite zone A	14
d) La zone naturelle et forestière dite zone N	14
1.2.3 - <i>Les prescriptions écrites, graphiques applicables à l'ensemble du territoire</i>	<i>15</i>
1.2.4 - <i>Les dispositions communes à l'ensemble des zones, secteurs et sous-secteurs du territoire communal</i>	<i>16</i>
a) Les usages ou affectations du sol soumis à autorisation préalable ou à déclaration	16
b) Les emplacements réservés	17
c) Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre	19
1.3 - NOMENCLATURE DU REGLEMENT	19
1.3.1 - <i>Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</i>	<i>20</i>
1.3.2 - <i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>20</i>
1.3.3 - <i>Équipements et réseaux</i>	<i>21</i>
1.4 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES	21
1.4.1 - <i>Appréciation des règles à l'ensemble d'un projet - article R. 151-21 du code de l'urbanisme</i>	<i>21</i>
1.4.2 - <i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>22</i>
a) Volumétrie et implantation des constructions	22
b) Stationnement	23
1.4.3 - <i>Équipements et réseaux</i>	<i>23</i>
a) Voies et accès	23
b) Réseaux	24
1.5 - ADAPTATIONS MINEURES	25
1.6 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS	25
1.7 - DEROGATIONS AUX REGLES DU PLU	25
1.8 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES	26
1.9 - DISPOSITIONS RELATIVES AU REcul PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU	26
1.10 - MODALITES DE CONSULTATION DU SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE	26



1.11 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL.....	27
a) Prescriptions de protection.....	27
b) Inscription de la protection dans le document d'urbanisme	28
c) Prescriptions de protection relatives à la préservation des continuités écologiques contribuant à la formation de la Trame Verte et Bleue de la commune.....	29
1.12 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL.....	29
1.13 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX FORETS SOUMISES AU REGIME FORESTIER	30
1.14 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES (EBC).....	30
1.15 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE	30
1.16 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE.....	31
1.17 - SUPERFICIE MINIMALE EN PLEINE TERRE	31
1.17.1 - Objectifs et portée opérationnelle.....	31
1.17.2 - Définition	31
1.17.3 - Superficie minimale en pleine terre exigée.....	32
1.17.4 - Aménagement des surfaces en pleine terre	32
1.17.5 - Adaptations et exemptions	32
1.17.6 - Justifications et suivi.....	32
1.18 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES	32
1.18.1 - Objectifs généraux.....	32
1.18.2 - Principes d'aménagement par type de projet	33
1.18.3 - Prescriptions techniques communes	34
1.18.4 - Entretien et pérennité	34
1.19 - DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT.....	34
2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA.....	38
2.1 - UA – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE.....	38
2.1.1 - Article UA 1 - Destinations des constructions.....	38
2.1.2 - Article UA 2 - Usages et affectation des sols	39
2.1.3 - Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	39
2.2 - UA - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	40
2.2.1 - Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions	40
Article UA 4.1 - Superficie minimale en Pleine Terre (PLT).....	40
Article UA 4.2 - Hauteur des constructions.....	40
Article UA 4.3 - Implantation des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement	41
Article UA 4.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	41
Article UA 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	41



Article UA 4.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	42
Article UA 4.7 - Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux.....	42
2.2.2 - Article UA 5 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions	42
Article UA 5.1 - Dispositions générales	42
Article UA 5.2 - Aspects des façades et des revêtements	43
Article UA 5.3 - Aspects des percements, portes, fenêtres et volets.....	43
Article UA 5.4 - Aspects des toitures et des couvertures des toitures.....	44
Article UA 5.5 - Aspects des clôtures, portails et portillons	44
Article UA 5.6 - Aspects des murs de soutènement	45
Article UA 5.7 - Le stationnement.....	45
Article UA 5.8 - Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces végétalisés	46
2.3 - UA - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	46
2.3.1 - Article UA 6 - Desserte par les voies publiques ou privées	46
2.3.2 - Article UA 7 - Caractéristiques des accès.....	47
2.3.3 - Article UA 8 - Desserte par les réseaux.....	47
Article UA 8.1 – Eau Potable	47
Article UA 8.2 - Eaux Usées.....	47
Article UA 8.3 - Gestion Intégrée des Eaux Pluviales	48
Article UA 8.4 – Réseaux Divers (Electricité, Télécommunications)	48
Article UA 8.5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements	48
3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB	49
3.1 - UB – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE	49
3.1.1 - Article UB 1 - Destinations des constructions	49
3.1.2 - Article UB 2 - Usages et affectation des sols	50
3.1.3 - Article UB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	50
3.2 - UB - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	51
3.2.1 - Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions	51
Article UB 4.1 - Superficie minimale en Pleine Terre (PLT)	51
Article UB 4.2 - Hauteur des constructions.....	51
Article UB 4.3 - Implantation des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement.....	52
Article UB 4.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	52
Article UB 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	53
Article UB 4.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	53
Article UB 4.7 - Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux.....	53
3.2.2 - Article UB 5 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions	53
Article UB 5.1 - Dispositions générales	53



Article UB 5.2 - Aspects des façades et des revêtements	54
Article UB 5.3 - Aspects des percements, portes, fenêtres et volets	55
Article UB 5.4 - Aspects des toitures et des couvertures des toitures	55
Article UB 5.5 - Aspects des clôtures, portails et portillons	56
Article UB 5.6 - Aspects des murs de soutènement.....	56
Article UB 5.7 - Le stationnement.....	56
Article UB 5.8 - Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces végétalisés	57
3.3 - UB - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	57
<i>3.3.1 - Article UB 6 - Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>57</i>
<i>3.3.2 - Article UB 7 - Caractéristiques des accès.....</i>	<i>58</i>
<i>3.3.3 - Article UB 8 - Desserte par les réseaux.....</i>	<i>58</i>
Article UB 8.1 – Eau Potable	58
Article UB 8.2 - Eaux Usées	58
Article UB 8.3 - Gestion Intégrée des Eaux Pluviales	59
Article UB 8.4 – Réseaux Divers (Electricité, Télécommunications)	59
Article UB 8.5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements	59
4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC	60
4.1 - UC – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE	60
<i>4.1.1 - Article UC 1 - Destinations des constructions</i>	<i>60</i>
<i>4.1.2 - Article UC 2 - Usages et affectation des sols</i>	<i>61</i>
<i>4.1.3 - Article UC 3 - Mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>61</i>
4.2 - UC - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	61
<i>4.2.1 - Article UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>62</i>
Article UC 4.1 - Superficie minimale en Pleine Terre (PLT)	62
Article UC 4.2 - Hauteur des constructions.....	62
Article UC 4.3 - Implantation des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement.....	63
Article UC 4.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	63
Article UC 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	63
Article UC 4.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	64
Article UC 4.7 - Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux	64
<i>4.2.2 - Article UC 5 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions</i>	<i>64</i>
Article UC 5.1 - Dispositions générales	64
Article UC 5.2 - Aspects des façades et des revêtements	65
Article UC 5.3 - Aspects des percements, portes, fenêtres et volets	65
Article UC 5.4 - Aspects des toitures et des couvertures des toitures	65
Article UC 5.5 - Aspects des clôtures, portails et portillons	66



Article UC 5.6 - Aspects des murs de soutènement.....	67
Article UC 5.7 - Le stationnement.....	67
Article UC 5.8 - Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces végétalisés	67
4.3 - UC - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	68
4.3.1 - Article UC 6 - Desserte par les voies publiques ou privées.....	68
4.3.2 - Article UC 7 - Caractéristiques des accès.....	68
4.3.3 - Article UC 8 - Desserte par les réseaux	69
Article UC 8.1 – Eau Potable	69
Article UC 8.2 - Eaux Usées	69
Article UC 8.3 - Gestion Intégrée des Eaux Pluviales	69
Article UC 8.4 – Réseaux Divers (Electricité, Télécommunications).....	69
Article UC 8.5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements	70
5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE	71
5.1 - UE – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE	71
5.1.1 - Article UE 1 - Destinations des constructions	71
5.1.2 - Article UE 2 - Usages et affectation des sols.....	72
5.1.3 - Article UE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale	72
5.2 - UE - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	72
5.2.1 - Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions.....	72
Article UE 4.1 - Superficie minimale en Pleine Terre (PLT)	72
Article UE 4.2 - Hauteur des constructions.....	73
Article UE 4.3 - Implantation des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement	73
Article UE 4.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	73
Article UE 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	73
Article UE 4.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	73
Article UE 4.7 - Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux	73
5.2.2 - Article UE 5 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions	73
Article UE 5.1 - Dispositions générales	73
Article UE 5.2 - Aspects des façades et des revêtements	74
Article UE 5.3 - Aspects des percements, portes, fenêtres et volets	74
Article UE 5.4 - Aspects des toitures et des couvertures des toitures	74
Article UE 5.5 - Aspects des clôtures, portails et portillons	74
Article UE 5.6 - Aspects des murs de soutènement	74
Article UE 5.7 - Le stationnement	75
Article UE 5.8 - Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces végétalisés.....	75
5.3 - UE - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	76



5.3.1 - Article UE 6 - Desserte par les voies publiques ou privées.....	76
5.3.2 - Article UE 7 - Caractéristiques des accès.....	76
5.3.3 - Article UE 8 - Desserte par les réseaux.....	76
Article UE 8.1 – Eau Potable	76
Article UE 8.2 - Eaux Usées	77
Article UE 8.3 - Gestion Intégrée des Eaux Pluviales	77
Article UE 8.4 – Réseaux Divers (Electricité, Télécommunications).....	77
Article UE 8.5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements.....	77
6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	79
6.1 - 1AU - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE	79
6.1.1 - Article 1AU 1 - Destinations des constructions.....	79
6.1.2 - Article 1AU 2 - Usages et affectation des sols	80
6.1.3 - Article 1AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	81
6.2 - 1AU - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	81
6.2.1 - Article 1AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions	81
Article 1AU 4.1 - Superficie minimale en Pleine Terre (PLT).....	81
Article 1AU 4.2 - Hauteur des constructions	81
Article 1AU 4.3 - Implantation des constructions par rapport au terrain naturel.....	82
Article 1AU 4.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	82
Article 1AU 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	82
Article 1AU 4.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	82
Article 1AU 4.7 - Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux.....	82
6.2.2 - Article 1AU 5 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ...	83
Article 1AU 5.1 - Dispositions générales	83
Article 1AU 5.2 - Aspects des façades et des revêtements.....	83
Article 1AU 5.3 - Aspects des percements, portes, fenêtres et volets.....	84
Article 1AU 5.4 - Aspects des toitures et des couvertures des toitures.....	84
Article 1AU 5.5 - Aspects des clôtures, portails et portillons.....	85
Article 1AU 5.6 - Aspects des murs de soutènement	85
Article 1AU 5.7 - Le stationnement des véhicules	86
Article 1AU 5.8 - Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces verts	86
6.3 - 1AU - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	86
6.3.1 - Article 1AU 6 - Desserte par les voies publiques ou privées	86
6.3.2 - Article 1AU 7 - Caractéristiques des accès.....	87
6.3.3 - Article 1AU 8 - Desserte par les réseaux.....	87
Article 1AU 8.1 – Eau potable	87



Article 1AU 8.1 – Eaux usées	87
Article 1AU 8.2 – Gestion intégrée des Eaux Pluviales	88
Article 1AU 8.3 – Réseaux divers (Electricité, Télécommunications)	88
Article 1AU 8.4 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements	88
7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	90
7.1 - A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE	90
7.1.1 - Article A 1 - Destinations des constructions	90
7.1.2 - Article A 2 - Usages et affectation des sols.....	91
7.1.3 - Article A 3 - Mixité fonctionnelle et sociale	91
7.2 - A - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	92
7.2.1 - Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions	92
a) Article A 4.1 - Superficie minimale en Pleine Terre (PLT)	92
b) Article A 4.2 - Hauteur des constructions.....	92
c) Article A 4.3 - Implantation des constructions par rapport aux terrains naturels.....	92
d) Article A 4.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées	93
e) Article A 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	93
f) Article A 4.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	93
g) Article A 4.7 - Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux.....	93
7.2.2 - Article A 5 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions.....	94
a) Article A 5.1 - Dispositions générales	94
b) Article A 5.2 - Aspects des façades et des revêtements.....	94
c) Article A 5.3 - Aspects des toitures et des couvertures des toitures.....	95
d) Article A 5.4 - Aspects des clôtures, portails et portillons.....	96
e) Article A 5.5 - Aspects des murs de soutènements	97
f) Article A 5.6 - Le stationnement des véhicules	97
g) Article A 5.7 - Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces verts	98
7.3 - A - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	98
7.3.1 - Article A 6 - Desserte par les voies publiques ou privées	98
7.3.2 - Article A 7 - Caractéristiques des accès	99
7.3.3 - Article A 8 - Desserte par les réseaux	99
a) Article A 8.1 – Eau potable	99
b) Article A 8.2 – Eaux usées	99
c) Article A 8.3 – Gestion intégrée des Eaux Pluviales	100
d) Article A 8.4 – Réseaux divers (Electricité, Télécommunications).....	100
e) Article A 8.5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements	100
8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	102



8.1 - N - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE.....	102
8.1.1 - Article N 1 - Destinations des constructions	102
8.1.2 - Article N 2 - Usages et affectation des sols	103
8.1.3 - Article N 3 - Mixité fonctionnelle et sociale	103
8.2 - N - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	104
8.2.1 - Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions.....	104
a) Article N 4.1 – Superficie minimale en Pleine Terre (PLT)	104
b) Article N 4.2 - Emprise au sol des constructions	104
c) Article N 4.3 - Hauteur des constructions	104
d) Article N 4.4 - Implantation des constructions par rapport au terrain naturel	104
e) Article N 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	104
f) Article N 4.6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	105
g) Article N 4.7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	105
h) Article N 4.8 - Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux	105
8.2.2 - N 5 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions.....	105
a) Article N 5.1 - Dispositions générales.....	105
b) Article N 5.2 - Aspects des façades et des revêtements	106
c) Article N 5.3 - Aspects des toitures et des couvertures des toitures	106
d) Article N 5.4 - Aspects des clôtures, portails et portillons	107
e) Article N 5.5 - Aspects des murs de soutènement	107
f) Article N 5.6 - Le stationnement des véhicules	107
g) Article N 5.7 - Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces verts.....	107
8.3 - N - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	108
8.3.1 - Article N 6 - Desserte par les voies publiques ou privées.....	108
8.3.2 - Article N 7 - Caractéristiques des accès.....	108
8.3.3 - Article N 8 - Desserte par les réseaux	109
a) Article N 8.1 – Eau potable.....	109
b) Article N 8.2 – Eaux usées	109
c) Article N 8.3 – Gestion intégrée des Eaux Pluviales	109
d) Article N 8.4 – Réseaux divers (Electricité, Télécommunications)	109
e) Article N 8.5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements	110
9 - LEXIQUE	112
9.1 - LEXIQUE - URBANISME	112
9.2 - LEXIQUE - AMENAGEMENT.....	115
9.3 - LEXIQUE - ARCHITECTURE.....	118
9.4 - LEXIQUE - ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE.....	120





TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES





1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT D'URBANISME

1.1.1 - Champ d'application du règlement

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-8 et R. 151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'ALSTING.

1.1.2 - Portée juridique du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Conformément aux dispositions des articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8 ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Il est précisé que les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles, d'une part, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) lorsqu'elles existent, et d'autre part, conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

1.2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

1.2.1 - Généralités sur la division du territoire communal

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grands types de zones :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones à urbaniser (AU) ;
- Les zones agricoles (A) ;
- Les zones naturelles et forestières (N).

Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières désignées par un indice (U, AU, A, N) ou à une partie de zone dite « secteur ». Elles sont désignées par l'indice de zone et d'une lettre complémentaire (ex : UA, UB, AA, Nf, Nr...).

Des trames particulières (ex : emplacements réservés, espaces boisés classés, ...) ou des éléments ponctuels (ex : éléments remarquables du paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme) peuvent se superposer aux différentes zones.



1.2.2 - Les zones, secteurs et sous-secteurs du Plan Local d'Urbanisme

a) La zone urbaine dite zone U

La zone urbaine comprend les secteurs du territoire communal qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, permettent d'autoriser immédiatement des constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

La zone urbaine de la commune comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- **Secteur UA** : correspond aux deux centres urbains anciens, « originel », de la commune. L'un des principaux enjeux est la protection du patrimoine bâti et de la forme urbaine par la mise en place d'un règlement spécifique encadrant l'évolution du bâti.
- **Secteur UB** : correspond aux extensions urbaines à densifier situées entre les centres anciens et s'étendant aux abords de la R.D. n°32 traversant la localité sur la totalité de son tracé. Ce secteur dispose de potentialités permettant la densification du tissu urbain dans le respect des caractéristiques visant à assurer une transition paysagère et urbaine qualitative avec les centres anciens. Le règlement d'urbanisme doit permettre la densification du secteur par l'édiction notamment de règles permettant la construction en deuxième ligne, la rénovation et la transformation des bâtiments existants et le maintien des activités existantes compatibles avec les caractéristiques du secteur à vocation principale d'habitat.
- **Secteur UC** : correspond aux extensions à dominante pavillonnaire de densité variable selon les secteurs, souvent insérées dans un environnement de jardins privés bordant généralement des espaces naturels et agricoles, parfois assez pentus et fortement visibles des alentours. Les enjeux de ce secteur sont multiples, avec ponctuellement celui de laisser plus de place au développement d'une végétation ornementale ordonnancée (parties pentues visibles) et d'autres secteurs nécessitant l'encadrement de la densification. Faciliter une extension modérée, la rénovation et la transformation des bâtiments existants sans nuire à la qualité paysagère et écologique reste également un point crucial.
- **Secteur UE** : correspond aux terrains occupés par les équipements publics (ERP et IOP) proposant des activités et services divers : administratifs, éducatifs, sportifs, de loisirs et culturels. Ces lieux constituent les principaux points d'attractivité de la Commune.

b) La zone à urbaniser dite zone AU

Les zones à urbaniser AU comprennent les secteurs du territoire communal à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone à urbaniser de la commune est la suivante :



- **Secteur 1AU ROHRHECK II** : correspond à l'extension à court et moyen terme de l'enveloppe urbaine dédiée principalement au développement de l'habitat. Terrains à caractère naturel disposant d'une capacité suffisante en matière d'accès aux voiries et de réseaux divers en périphérie permettant l'urbanisation. Les principes d'aménagement de ce secteur sont détaillés dans l'OAP n°1 ROHRHECK II.

c) *La zone agricole dite zone A*

La zone agricole couvre des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison des qualités et potentiels agronomiques, biologiques ou économiques des terres agricoles.

La zone agricole de la commune comprend les secteurs suivants :

- **Secteur A** : comprend l'ensemble des terres agricoles de la commune préservées de l'urbanisation. Les principaux enjeux sont de limiter l'étalement urbain, de maintenir et développer le réseau de haies, de limiter le développement de la forêt, de réglementer les constructions agricoles et de préserver le paysage communal.
- **Secteur AA** : correspond, d'une manière générale, aux espaces identifiés à l'intérieur desquels les constructions à des fins agricoles sont encadrées pour la préservation des paysages.

d) *La zone naturelle et forestière dite zone N*

La zone naturelle et forestière regroupe des secteurs, équipés ou non, à protéger :

- Soit en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle et forestière de la commune comprend les secteurs suivants :

- **Secteur N - Naturel** : correspond à des ensembles naturels participant à la qualité environnementale et paysagère de la commune. Ces secteurs doivent être protégés de toutes constructions ou de tout changement d'état nuisant à leurs qualités. Ce secteur comporte également la nature ordinaire se développant dans les jardins des ensembles bâtis. L'un des principaux enjeux de ce secteur est de contrôler les constructions et les activités humaines afin d'en limiter l'impact sur le paysage et la biodiversité ordinaire.
- **Secteur Nca - carrière** : correspond à des secteurs remaniés par d'anciennes activités de carrières proposant des milieux naturels et des ambiances paysagères particuliers. Ces secteurs peuvent accueillir des constructions et des équipements publics culturels/patrimoniaux, sportifs et de loisirs compatibles avec la vocation de la zone N.
- **Secteur Nf – forêts** : correspond aux terrains occupés par la forêt et les ensembles boisés. L'enjeu principal est la préservation des ensembles forestiers et des continuités



écologiques et d'en assurer une gestion équilibrée entre cadre de vie, écologie et économie.

- **Secteur Nj – jardins** : correspond aux secteurs de jardins accueillant, de manière limitée, des constructions adaptées et compatibles à l'utilisation définie du sol tout en préservant les milieux écologiques constituant la biodiversité ordinaire des jardins.
- **Secteur NL – loisirs** : correspond aux terrains permettant le développement d'activités de sports et de loisirs à proximité de site patrimonial d'intérêt. L'enjeu principal est le développement d'offres de sports et loisirs favorisant également le développement touristique du secteur dans un objectif de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques et de gestion équilibrée entre cadre de vie, écologie et économie.
- **Secteur Ns – Simbach** : correspond à des milieux naturels de vallée humide composés d'une alternance de végétation rivulaire bordant le ruisseau du Simbach et de prairies pâturées. Ce secteur d'intérêt patrimonial caractérise l'identité de la commune et propose des milieux naturels et des ambiances paysagères « remarquables ». Seules les évolutions limitées ainsi que la rénovation des bâtiments existants (dans le respect de la compatibilité avec les principales caractéristiques du secteur Ns) sont autorisées.
- **Secteur Nt – terrasses** : correspond aux anciennes cultures en terrasse des Moines de Sankt Arnual. Des vestiges de murs constitués de moellons de grès rose sont encore bien visibles au sein de la forêt. Ce secteur d'intérêt patrimonial caractérise l'identité de la commune et propose des milieux naturels et des ambiances paysagères « remarquables ».
- **Secteur Nv – vergers** : correspond aux secteurs paysagers patrimoniaux de la commune composée de vergers et d'anciens vergers en friches. La volonté communale est de maintenir et de redynamiser cette activité d'arboriculture fruitière marqueur de l'identité communale. Les constructions adaptées et compatibles à l'utilisation définie du sol sont autorisées mais de manière limitée.
- **Secteur Nz – ZNIEFF** : correspond aux terrains occupés par les ensembles naturels remarquables de la ZNIEFF de type 1 « ancienne carrière de la Kreutzeck » (n°410030482). L'enjeu principal est la préservation de cet ensemble écologique remarquable et d'en assurer une gestion équilibrée entre loisirs et protection de la biodiversité. La ZNIEFF s'étend sur les bans communaux d'Alsting, Spichenen et Etzling.

1.2.3 - Les prescriptions écrites, graphiques applicables à l'ensemble du territoire

Le règlement graphique – plan de zonage - du règlement du Plan Local d'Urbanisme indique par ailleurs :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.



- **Les bois et forêts soumis au régime forestier et les Espaces Boisés Classés.**
- **Les espaces boisés classés (EBC)** – article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme – concernent certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer. Ainsi, les espaces boisés classés repérés au document graphique du Plan Local d'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- **Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs 1AU.**
- **Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel et patrimonial** au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Le périmètre de préservation des zones humides recensées au SAGE du Bassin Houiller (ZH 116 – ZH 125 – ZH 126 – ZH 127 – ZH mare de la Hexepuhl)** (L.151-23 du code de l'urbanisme).
- **Les Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEnR)** définies par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (loi « APER ») – article L.141-5-3 du code de l'énergie.
- **Le périmètre de protection des captages d'eau potable :**
 - *Les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du forage communal d'Alsting définis par l'Arrêté Préfectoral n°96-AG-1-63 du 5 février 1996, géré par la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France.*
 - *Les périmètres de protection immédiate, rapprochée des forages Alsting n°1 et Alsting n°2 définis par l'Arrêté Préfectoral n°97-AG/1-199 du 11 juin 1997, gérés par la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences.*

1.2.4 - Les dispositions communes à l'ensemble des zones, secteurs et sous-secteurs du territoire communal

a) Les usages ou affectations du sol soumis à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- La division d'une unité foncière de plus de 2 lots de terrains – qui prévoient la création d'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement – en vue de l'implantation des constructions est soumise à Permis d'Aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol – s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire – dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement sont réglementés par le Code de l'Urbanisme ;



- Le territoire communal est situé dans une zone sismique. Les constructions devront être conformes à la réglementation afférente à ce domaine ;
- Toute construction et aménagement doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes à mobilité réduite, qu'ils s'agissent de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de la réalisation d'accès et de circulation piétonnière ou de stationnement, dans le respect de la réglementation afférente à ce domaine.

b) *Les emplacements réservés*

(Article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.

La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacun des emplacements, la liste des parcelles impactées, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou le service public qui en demande l'inscription au Plan Local d'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

COMMUNE D'ALSTING				
LISTE DES OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE				
I. VOIRIE				
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	
	NEANT			
TOTAL DES SURFACES RESERVEES AUX OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE				



COMMUNE D'ALSTING						
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES						
I. VOIRIE						
N°	DESTINATION	SECTION	PARCELLES	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	
1	Réalisation d'un cheminement doux se raccordant à la rue de la Montagne et permettant la desserte du projet de verger communal participatif	22	174	COMMUNE	8,30	a
2	Réalisation d'un cheminement doux reliant la rue des Fleurs, la rue de la Forêt et le secteur Mairie	21	338	COMMUNE	14,55	a
3	Réalisation d'un cheminement doux reliant la rue de la Forêt, la rue des Fleurs et le secteur Mairie	21	230	COMMUNE	5,85	a
4	Réalisation d'un cheminement doux se raccordant à la place de la Mairie et desservant le secteur Nj et le projet de verger communal participatif	21	416	COMMUNE	1,80	a
5	Réalisation d'un cheminement doux raccordant à la rue de l'Ecole le secteur des cavaliers	13	10, 22, 124	COMMUNE	20,20	a
6	Réalisation d'un cheminement doux se raccordant à la rue de Bellevue	13	7 à 10, 29 à 36, 45 à 49, 51 à 54, 193, 194, 196, 198 à 204, 207 à 209, 313, 314, 339, 354 à 356, 482, 520, 521	COMMUNE	16,55	a
7	Réalisation d'un cheminement doux se raccordant la rue de Bellevue	14	90, 91, 161, 181, 199, 275, 276, 304	COMMUNE	28,15	a
8	Prolongement de l'impasse Châteaubriand	16	253	COMMUNE	2,75	a
9	Réalisation d'une voie de désenclavement rue des Roses	19	277, 280, 306, 310, 617	COMMUNE	5,85	a
10	Réalisation d'une voie de desserte et de désenclavement se raccordant à la rue de la Fontaine	17	72	COMMUNE	2,85	a
11	Réalisation d'une voie de désenclavement raccordant la rue des Mésanges à la rue Sainte-Marguerite	19	103 à 108, 126 à 128	COMMUNE	13,65	a
12	Réalisation d'un cheminement doux se raccordant à la rue de Simbach	8	140, 306, 321, 347	COMMUNE	1,95	a
13	Réalisation d'un chemin de désenclavement du secteur Nj	13	271	COMMUNE	9,30	a
14	Réalisation d'une voie de désenclavement du secteur Nj	21	193, 194	COMMUNE	8,10	a
15	Réalisation d'un cheminement doux reliant la rue Bellevue à la rue Voltaire	15	35, 57 à 63, 182, 183, 499	COMMUNE	9,50	a
TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES					149,35	a
II. OUVRAGES PUBLICS						
N°	DESTINATION	SECTION	PARCELLES	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	
	NEANT					
TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES					0	
III. INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL						
N°	DESTINATION	SECTION	PARCELLES	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	
	NEANT					
TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES					0	
IV. ESPACES VERTS						
N°	DESTINATION	SECTION	PARCELLES	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	
16	Création d'un verger communal associatif et participatif	21	136, 138, 139, 141 à 144, 146, 295, 296, 299 à 302, 331, 332, 353, 440 à 442	COMMUNE	217,00	a
17	Création d'un verger communal associatif et participatif	22	145 à 152, 254, 267	COMMUNE	70,60	a
TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES					287,60	
TOTAL GENERAL DES SURFACES RESERVEES					436,95	a



c) *Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre*

En application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en 5 catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent les secteurs exposés à des nuisances sonores. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique.

- L'arrêté préfectoral n° 2013-DDT/OBS-2 du 21 mars 2013 classe les infrastructures de transports terrestres routières (réseau concédé et non concédé de l'État) et fixe les niveaux d'isolation acoustique auxquels doivent répondre les bâtiments affectés par le bruit.
- L'arrêté préfectoral 2014 / DDT-OBS-01 du 27 février 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit, fixe les niveaux d'isolation acoustique auxquels doivent répondre les bâtiments affectés par le bruit.

Le territoire communal n'est pas concerné par une voie bruyante.

1.3 - NOMENCLATURE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R. 151-9 et R. 151-50 du Code de l'urbanisme, le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8 ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

La nomenclature du présent règlement s'organise de la façon suivante :

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- Usages et affectations des sols (art. R151-30 à R151-36)
- Destinations des constructions (art. R151-27 à R151-29)
- Mixité fonctionnelle et sociale (art. R151-37 à R151-38)

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions (art. R151-39 à R151-40)
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (art. R151-41 et R151-42)
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (art. R151-43)
- Stationnement (art. R151-44 à R151-46)



3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Desserte par les voies publiques ou privées (art. R151-47 et R151-48)
- Desserte par les réseaux (art. R151-49 et R151-50)

1.3.1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Les destinations et sous destinations ont été définies par un arrêté du 10 novembre 2016, modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020 qui introduit une distinction entre les hôtels et les autres hébergements touristiques permettant aux plans locaux d'urbanisme de définir des règles différenciées entre ces différentes constructions.

Le Code de l'Urbanisme prévoit 5 destinations et 24 sous-destinations avec pour objectif d'améliorer la mixité fonctionnelle et sociale.

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

1.3.2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement prévoit des règles de hauteur des constructions, d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

Le règlement prévoit également :

- Des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;
- Des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement :

- Impose des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Impose les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;
- Impose pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.



Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37 et dans les conditions du présent paragraphe.

1.3.3 - Équipements et réseaux

(Extrait du Code de l'Urbanisme)

Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement fixe

- 1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 2° Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Afin de satisfaire aux objectifs, mentionnés à l'article L. 101-2, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement fixe :

- 1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ;
- 2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ;
- 3° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

1.4 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

1.4.1 - Appréciation des règles à l'ensemble d'un projet - article R. 151-21 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'une opération d'urbanisme de type lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le présent règlement s'oppose à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.



1.4.2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

a) Volumétrie et implantation des constructions

Concernant les modalités de calcul de la hauteur des constructions, la hauteur maximale des constructions est mesurée du terrain naturel avant tout remaniement (travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet), au milieu de la façade principale, à la faîtière ou à l'acrotère.

En cas d'indication d'une hauteur à l'égout, la hauteur maximale est mesurée du terrain naturel avant tout remaniement (travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet), au milieu de la façade principale de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) et les rampes d'accès dans la limite de 2 mètres de hauteur ;
- Les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.

Conditions spécifiques dans le cas de cas de pente

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des constructions sont divisées en sections n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Application de la règle

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes. La hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture-terrasse est limitée à 40 cm.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies de circulation et aux emprises publiques, les règles de recul ou d'alignement fixées ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures et murs de soutènement ;
- Aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Concernant les prescriptions sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, mentionnées aux articles des différentes zones, celles-ci s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique.

Leurs dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures et murs de soutènement.



b) Stationnement

Dispositions générales

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- À tout projet de construction ;
- À toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- À tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessible à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet. Les places en enfilade sont autorisées à condition d'être communes à un même logement.

Stationnements 2 roues

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace, destiné aux 2 roues, puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.3 - Équipements et réseaux

a) Voies et accès

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions (d'ordre national, départemental et communal) en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.



Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

b) Réseaux

Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Les dispositions de chaque règlement de zone relatives à l'eau potable s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau.

Sont, en conséquence, dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage. Les dispositions relatives à l'eau potable de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée, conformément aux règlements du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Forbach



Porte de France, au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 relatif à l'assainissement non collectif.

En cas d'incompatibilité avec les dispositions citées ci-dessus et avec le règlement du service d'assainissement, le constructeur doit assurer tout traitement, avant rejet, rendant ses eaux usées compatibles.

1.5 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

1.6 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

En application des articles L. 111-15 et L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du présent PLU, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

1.7 - DEROGATIONS AUX REGLES DU PLU

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins de 10 ans, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du Maire ou du Président



de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du Patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

1.8 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

Les risques et nuisances impactant le territoire communal sont précisées au rapport de présentation, dans la partie DIAGNOSTIC TERRITORIAL – Chapitre Risques et Nuisances et détaillées en tant que besoin dans les annexes du PLU.

1.9 - DISPOSITIONS RELATIVES AU REcul PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

Cette disposition ne s'appliquera aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1.10 - MODALITES DE CONSULTATION DU SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Les modes de saisines de la DRAC de la région Grand Est – site de Metz sont régis par les articles R.523-9 à R.523-14 du code du patrimoine. Dans ce cadre, le préfet de région a défini des zones où les projets d'aménagement y affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L.522-5 du code du patrimoine), en fonction de leur emprise au sol. Ce zonage est consultable sur l'atlas du patrimoine (www.atlas.patrimoines.culture.fr – rubrique rechercher : région lorraine, thème archéologie).

Sur l'ensemble du territoire communal, au regard de la loi n°2001644 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article R442-3-1, l'arrêté préfectoral SGAR n°2003-257 du 07 juillet 2003 stipule que sur la commune les projets de plus de 3000 m² terrassés sont, par leur superficie, susceptibles de porter une atteinte irréversible à la conservation, l'étude ou la mise en valeur d'un site archéologique.

Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), situés sur



l'ensemble du territoire communal, devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret n°2002-89 susvisé.

Tous les travaux visés par l'article R442-3-1 du Code de l'Urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m², seront également transmis au Préfet de région.

1.11 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont repérés sur le document graphique par des symboles distincts selon le type de patrimoine. Chaque symbole est affecté d'un numéro qui renvoie à une liste des éléments patrimoniaux à protéger et à mettre en valeur.

a) Prescriptions de protection

Les prescriptions énoncées au règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme concernent essentiellement :

- La préservation du patrimoine « ordinaire » bâti de la commune par des dispositions générales relatives à l'insertion des constructions dans leur environnement et à l'aspect des constructions neuves et à rénover.
 - Par des prescriptions sur les hauteurs, volumes, formes et natures des couvertures, des revêtements des façades, de préservation des modénatures et encadrements singuliers, implantations par rapport au domaine public, ...
- La préservation du patrimoine naturel de la commune par des dispositions de protections spécifiques.
 - Par des prescriptions sur l'intégration des constructions existantes au sein de ces secteurs ou éléments identifiés : règles sur les hauteurs, volumes, formes et natures des couvertures, des revêtements des façades, de préservation des modénatures et encadrements singuliers, implantations par rapport au domaine public, ...
 - Par des prescriptions instaurant des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques spécifiant :

- les coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité,

- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère, le fonctionnement écologique ou l'entretien de ces éléments,

- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente,

- Par des prescriptions portées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la réalisation de plantation de haies et plantation d'arbres (espèces endémiques, variétés en mélange, utilisation de végétaux non-inscrits dans la liste des espèces invasives)



pour le maintien de la biodiversité locale, l'intégration des constructions et l'amélioration du cadre de vie).

Conformément aux dispositions des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments appartenant au « petit » patrimoine de la commune repérés aux plans par les symboles  

(fontaines et calvaires) doivent être conservés. Les travaux exécutés sur ces éléments dans un environnement proche de ces éléments doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

Conformément aux dispositions des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers repérés aux plans par le symbole  (arbre, plantations d'alignement, boqueteau, haie, bois, terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger...) doivent être conservés. Les travaux exécutés sur ces éléments végétaux ou naturels doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

b) Inscription de la protection dans le document d'urbanisme

Des éléments naturels à protéger et à mettre en valeur sont identifiés et décrits (photographies, cartographies, textes) au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme et aux annexes.

Ces éléments à protéger sont également identifiés et localisés sur les documents graphiques du PLU (cartographies spécifiques et/ou au règlement graphique) par des symboles distincts.

Chaque symbole est affecté d'un numéro qui renvoie à une liste des éléments patrimoniaux à protéger et à mettre en valeur.

L'identification au document graphique du PLU entraîne des conséquences juridiques avec l'instauration par la Commune :

- D'un régime de déclaration préalable en cas de travaux sur les parcelles contenant les éléments du patrimoine ou en cas de travaux impactant l'environnement immédiat (visuel et structurel) des éléments de patrimoine identifiés.
- L'instauration d'une déclaration préalable en cas d'édification de clôtures sur les parcelles contenant les éléments du patrimoine ou en cas d'édification de clôture impactant l'environnement immédiat des éléments de patrimoine identifiés.
- L'instauration d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment le cas échéant.

Il est rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'Urbanisme.



c) Prescriptions de protection relatives à la préservation des continuités écologiques contribuant à la formation de la Trame Verte et Bleue de la commune

✓ **Préservation des cours d'eau**

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau tels que définis par la carte interactive DDT 57 regroupant l'ensemble des cours d'eau identifiés comme tel et publiés le 24/02/2022 à l'adresse <https://www.moselle.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Cartographie-des-cours-d-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-dans-le-departement-de-la-Moselle>.

En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, l'édification de toutes clôtures et murs de clôture ou de soutènements est interdit à une distance inférieure à 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau tels que défini dans le paragraphe précédent.

✓ **Préservation des continuités écologiques**

Au sein des espaces identifiés comme contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue (article L.  23 du Code de l'Urbanisme), nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- Toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indiqués aux documents graphiques ;
- Les clôtures, ainsi que les infrastructures de déplacement, ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune ;
- Les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue.

Ces espaces sont identifiés par un symbole sur le règlement graphique :

- La Zone Humide 116 (ZH_116) – prairie et bois humide en bordure de fossé.
- La Zone Humide 125 (ZH_125) – vaste plaine alluviale composée de prairies et de bosquets.
- La Zone Humide 126 (ZH_126) – plaine alluviale du Simbach / Vallée du Simbach.
- La Zone Humide 127 (ZH_127) – prairie inondable rue du Simbach / impasse Châteaubriand.
- La Zone Humide (mare de la Hexepuhl) – prairie et bois humide en bordure de fossé - Hexepuhl.

1.12 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

En agglomération, le pouvoir de police appartient au maire, hors agglomération, il revient au Président du Département. Hors agglomération, la création d'accès ainsi que les marges de recul à respecter devront obligatoirement faire l'objet d'une saisine du Département pour avis. La création d'accès individuels hors



agglomération sur les RD pourra être interdite pour des raisons de sécurité publique. Par ailleurs, le principe de non allongement de la trame urbaine le long des RD hors agglomération est rappelé.

Les dispositions du Règlement du Domaine Public Routier Départemental sont applicables dans tous les cas de figure.

1.13 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX FORETS SOUMISES AU REGIME FORESTIER

Distance de construction par rapport à la forêt :

Quand les pourtours de la forêt publique ne sont pas urbanisés, l'Office National des Forêts préconise une contrainte d'urbanisme imposant un recul aux constructions de 50 m par rapport aux limites de la forêt afin d'éviter tout problème lié à la chute d'arbres, de branches ou de feuilles, et de demande d'abattage ultérieure (notamment projet urbain adossé à la forêt).

1.14 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Conformément aux articles L.113-1 à L.113-2 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

1.15 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE

Les places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés (garage, ...) créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides. Cette règle s'applique à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme et pour toutes les destinations de constructions, à l'exception des parkings collectifs non couverts.



1.16 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE

Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L. 111-16 et L. 111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, etc.

1.17 - SUPERFICIE MINIMALE EN PLEINE TERRE

1.17.1 - Objectifs et portée opérationnelle

Le règlement du PLU impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en milieu urbanisé afin de promouvoir la lutte contre l'érosion de la biodiversité locale, contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, la re fonctionnalisation hydrique des sols, la gestion intégrée des eaux pluviales et donc la qualité du cadre de vie. Ce texte vise à garantir un équilibre entre les contraintes liées à l'urbanisation et les impératifs environnementaux, en imposant des surfaces minimales en pleine terre adaptées aux différents contextes urbains et périurbains.

1.17.2 - Définition

La pleine terre (PLT) correspond aux surfaces non bâties et non imperméabilisées situées directement sur le sol naturel, permettant l'infiltration des eaux pluviales et le développement de végétaux. Ces surfaces excluent les revêtements étanches, les dallages sur plots ou les espaces artificiellement végétalisés sur des structures en dalle (toitures végétalisées, terrasses, etc.).

Le PLT ou superficie minimale en pleine terre se définit de la façon suivante :

$$PLT = \frac{\text{Surface des Espaces Végétalisés en Pleine Terre}}{\text{Surface Totale de l'Unité Foncière}}$$



1.17.3 - Superficie minimale en pleine terre exigée

Dans un objectif de gestion durable des eaux pluviales, de maintien de la biodiversité et de limitation des îlots de chaleur urbains, la superficie minimale en pleine terre (PLT) est fixée par des pourcentages pour chaque secteur et sous-secteur défini sur le règlement graphique – plan de zonage du PLU.

1.17.4 - Aménagement des surfaces en pleine terre

Les surfaces en pleine terre doivent être localisées préférentiellement sur des zones propices à l'infiltration des eaux pluviales, en cohérence avec les prescriptions du zonage pluvial.

Elles doivent être végétalisées de manière à préserver ou améliorer la qualité écologique des sols et des paysages. Les végétaux utilisés doivent être adaptés aux conditions climatiques locales.

Les surfaces en pleine terre ne doivent pas être occupées par des installations permanentes (aires de stationnement, terrasses, etc.), sauf s'il s'agit d'aménagements perméables et démontables (ex. : graviers stabilisés).

1.17.5 - Adaptations et exemptions

Des dérogations à la superficie minimale en pleine terre peuvent être accordées dans les cas d'unité foncières dont la configuration ou la taille rend impossible l'atteinte des seuils minimaux fixés. Dans ce cas, une compensation doit être proposée, comme la création d'aménagements perméables alternatifs (toitures végétalisées, noues drainantes, etc.).

1.17.6 - Justifications et suivi

Toute demande de permis de construire ou d'aménager doit inclure un plan indiquant la localisation et l'étendue des surfaces en pleine terre, en lien avec les dispositifs de gestion des eaux pluviales.

1.18 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES

Afin de prévenir les risques d'inondation, de limiter les nuisances liées au ruissellement, et de préserver la qualité des milieux aquatiques, toute nouvelle construction, aménagement ou modification substantielle d'un terrain doit intégrer une gestion durable et efficace des eaux pluviales.

Le chapitre 1.16.2 distingue clairement les obligations pour les maisons individuelles, qui bénéficient d'une tolérance pour le rejet au domaine public au-delà des pluies courantes, et celles des opérations d'ensemble, qui doivent intégrer une gestion plus rigoureuse et autonome des eaux pluviales.

1.18.1 - Objectifs généraux

Les aménagements doivent être conçus pour :

- limiter le débit et le volume des eaux pluviales rejetées vers les réseaux publics ou les cours d'eau en privilégiant leur infiltration sur site.



- prévenir l'aggravation des phénomènes de ruissellement et d'érosion des sols.
- réduire les risques d'inondation en aval.
- protéger la qualité des eaux superficielles et souterraines en limitant la pollution liée au ruissellement.

1.18.2 - Principes d'aménagement par type de projet

✓ Maisons individuelles

Pour les projets de construction de maisons individuelles, les eaux pluviales issues des pluies courantes (événements fréquents à faible intensité) doivent être gérées sur la parcelle par des dispositifs favorisant leur infiltration (puits d'infiltration, noues, revêtements perméables, etc.) ou leur réutilisation (cuves de récupération).

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées pour les surfaces aménagées au sol (maintien en pleine terre, voies carrossables végétalisées ou perméables, parking végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables)
- pour les surfaces imperméabilisées, une **rétenction en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration et/ou réutilisation des pluies courantes d'une capacité au moins égale à 10 litres par m² de surface imperméabilisée.**

Les solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration à ciel ouvert par les sols (jardins de pluie, tranchées d'infiltration, noues, espaces végétalisés en creux) doit être privilégiée.

Au-delà des pluies courantes (événements exceptionnels ou intenses), les eaux pluviales peuvent être rejetées directement au domaine public sans limitation de débit, sous réserve :

- que les ouvrages de collecte (regards, canalisations) soient dimensionnés pour éviter les débordements préjudiciables aux constructions voisines.
- que les raccordements au réseau public respectent les prescriptions techniques en vigueur.

✓ Opérations d'ensemble

Pour les projets relevant d'opérations d'ensemble (lotissements, ensembles immobiliers, zones d'activités, etc.) :

- **Gestion à la source prioritaire** : Les eaux pluviales doivent être gérées au sein du périmètre du projet. L'infiltration doit être priorisée, et les dispositifs alternatifs au « tout tuyaux » (noues végétalisées, bassins de rétention, toitures végétalisées, tranchées drainantes, etc.) doivent être dimensionnés pour limiter les rejets en aval.



- **Limitation des débits de rejet** : Les rejets d'eau pluviale vers le réseau public ou les milieux naturels doivent être limités à un débit maximal, défini par le zonage pluvial en vigueur ou tout autre document de même nature s'appliquant. Une étude hydrologique doit justifier le dimensionnement des dispositifs de rétention et d'évacuation. Les eaux pluviales collectées sur des surfaces potentiellement polluées (parkings, voiries, etc.) doivent être prétraitées (séparateurs d'hydrocarbures, filtres, etc.) avant leur rejet.

1.18.3 - Prescriptions techniques communes

Pour tous les types de projets :

- une **étude préalable des sols et des capacités d'infiltration doit être réalisée pour toute opération entraînant une imperméabilisation de plus de 200 m²**. Cette étude devra être annexée à la demande de permis de construire ou d'aménager.
- les ouvrages doivent être conçus de manière à garantir leur fonctionnement optimal dans la durée et à prévenir tout débordement nuisible aux tiers.

1.18.4 - Entretien et pérennité

Les maîtres d'ouvrage ou les gestionnaires doivent prévoir un entretien régulier des ouvrages de gestion des eaux pluviales (nettoyage, débouchage, contrôle des végétaux dans les noues, etc.) pour garantir leur efficacité.

1.19 - DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés. Il sera accessible aux Personnes à Mobilité Réduite.

Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et de réduire ses conséquences sur le ruissellement des eaux pluviales, les surfaces dédiées au stationnement et toutes autres surfaces minéralisées devront être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration.

Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules doivent obligatoirement être subdivisés en unités distinctes de 5 places ou moins, séparées ou intégrés au moyen d'un traitement végétal adapté. Dans ce cas, les aires de stationnement doivent, a minima, être agrémentées à raison d'un arbre tige pour 5 emplacements.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 2,5 x 5,0 m.

Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos doit être aménagé dans les cas suivants :



- Pour les constructions destinées à des activités de loisirs et de services, la surface minimale à aménager doit être de 1,5% de la surface de plancher de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5m².
- Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, la surface à aménager doit correspondre aux besoins de la construction et de la zone à aménager (taux de fréquentation, rythme de fréquentation, nature de la fréquentation, ...).

Il est demandé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

Maison individuelle	2 emplacements hors garages et accès garage
Logements ○ Studio ou 1 pièce ○ 2 pièces ou plus	2 emplacements hors garages et accès garage 3 emplacements hors garages et accès garage
Immeubles collectifs ou groupe d'habitations :	En plus des prescriptions ci-dessus énumérées par type de logement : 1/2 place visiteur par logements, nombre arrondi à la place entière supérieure
Activités économiques et de services autorisées	2 emplacements par unité d'activité économique ou de service et 1 emplacement supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher
Commerces pour toute surface de vente	2 emplacements par unité d'activité et 1 emplacement supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	2 emplacements par unité d'exploitation et 1 emplacement supplémentaire par chambre
Restauration	2 emplacements par unité d'exploitation et 1 emplacement supplémentaire par tranche de 10 m² de surface de plancher
Bureaux	2 emplacements par unité d'exploitation et 1 emplacement supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher

Artisanat et commerce de détail	2 emplacements par unité d'exploitation et 1 emplacement supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher (l'emplacement supplémentaire ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage). Les places dévolues aux manœuvres et à la manutention des véhicules utilitaires doivent faire l'objet d'une attention particulière.
Atelier et garage automobile	2 emplacements par unité d'exploitation et 1 emplacement supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher

Pour les autres établissements publics ou privés accueillant du public, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les bus et les deux roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Selon les dispositions de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement minimum pour les logements locatifs financés par prêts aidés de l'Etat.

Concernant le stationnement des vélos, ainsi que le stationnement et la recharge des véhicules électriques, il est demandé pour les constructions nouvelles de respecter la réglementation en vigueur.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- Soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.



TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE URBAINE U COUVRE LES SECTEURS DE LA COMMUNE DEJA URBANISES ET LES SECTEURS OU LES EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU EN COURS DE REALISATION ONT UNE CAPACITE SUFFISANTE POUR DESSERVIR LES CONSTRUCTIONS A IMPLANTER. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES POUVANT Y ETRE ADMISES DOIVENT PERMETTRE LA DIVERSITE URBAINE ET LA MIXITE SOCIALE.

NOTA :

Il est rappelé que les règles suivantes doivent également être appréciées selon les prescriptions portées au chapitre des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal notamment en ce qui concerne :

- Les servitudes d'utilité publique ;
- Le raccordement des constructions aux réseaux ;
- Les déclarations et autorisations préalables ;
- Les risques et nuisances ;
- Les protections du patrimoine archéologique, architectural, environnemental et paysager.

Il est précisé que pour la zone U et ses secteurs UA, UB, UC, UE :

- Le ban communal est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible et/ou moyen et que le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Écologie permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les modifications et ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6,00 m par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau (non canalisés).
- Quand les pourtours de la forêt publique ne sont pas urbanisés, la distance de construction par rapport à la limite de la forêt, préconisée par l'Office National des Forêts, est de 50 m.





2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

2.1 - UA – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE

2.1.1 - Article UA 1 - Destinations des constructions

Toutes les constructions ou installations dont les destinations ne sont ni interdites ni soumises à condition sont de fait autorisées en secteur UA.

SOUS DESTINATION	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
HABITATION			
Logement	X		
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Cinéma	X		
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	



2.1.2 - Article UA 2 - Usages et affectation des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation des constructions, aménagements ou installations, ainsi que les changements de destination des constructions, des locaux ou des installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère du secteur ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les aménagements et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des travaux d'extension et/ou de mise aux normes admis sous conditions ;

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones et/ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- L'extension limitée (dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction existante) et/ou la mise aux normes de constructions et installations liées à des exploitations agricoles ou forestières existantes ;
- Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- Les constructions à usage d'habitation en seconde ligne à condition que l'accès fasse partie de la même unité foncière que la construction.
- Les constructions nécessitant un accès sur les Routes Départementales à condition d'avoir été autorisées par le Département.

2.1.3 - Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



2.2 - UA - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'objectif principal du règlement du secteur UA est de conserver l'identité de cœur de village.

Le centre village (secteur UA) se caractérise par une certaine densité des constructions, une continuité du bâti, des alignements des façades principales sur rue, un rythme des ouvertures et percements, une volumétrie du bâti. Une cohérence urbaine et architecturale doit être maintenue dans le cœur du village.

2.2.1 - Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Article UA 4.1 - Superficie minimale en Pleine Terre (PLT)

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Quel que soit la taille de l'unité foncière, les espaces libres de construction doivent être aménagés avec une superficie minimale en pleine terre au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière.

Article UA 4.2 - Hauteur des constructions

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra pas être supérieure à celle préexistante si celle-ci dépasse les limites de hauteur fixées ci-dessous.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS BATIS EN ORDRE CONTINU

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure de plus de 1m à celle de la construction principale voisine de l'unité foncière directement attenante la moins élevée.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS HORS HABITAT CONTINU

La hauteur des constructions est limitée à R+2+combles aménageables et 9m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial. En cas de toiture à la Mansard, la hauteur sera mesurée au brisis (ligne de bris) et non à l'égout du toit.

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette limite de hauteur, les extensions ou adjonctions sont autorisées sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur préexistante.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ANNEXES DE MOINS DE 20m²

Si elles sont non contiguës au bâtiment principal, leur hauteur ne pourra dépasser 3m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.



➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES DE PLUS DE 20m²**

Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 m. Pour les garages isolés ou en bande la hauteur hors tout est limitée à 4,00 m.

En cas d'extension des annexes existantes dépassant les limites de hauteur fixées ci-dessus, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra pas être supérieure à celle préexistante.

Article UA 4.3 - Implantation des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement

La hauteur et la profondeur des affouillements et des exhaussements du sol ne pourront pas excéder 1,00 m par rapport au niveau du Fil d'Eau de la voie d'accès desservant l'emprise foncière considérée, mesurée au milieu de la façade de la parcelle.

Article UA 4.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les façades principales des nouvelles constructions doivent s'implanter à 5,00 m minimum des limites d'emprise avec le domaine public.

Les constructions annexes sur le même terrain que la construction principale ne pourront pas s'implanter qu'en recul de la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

Sauf pour ce qui concerne les constructions en seconde ligne, la façade sur rue des constructions doit se situer en recul de la ligne passant par les constructions principales les plus proches.

Pour des raisons architecturales ou de forme de terrain, des implantations différentes de celles prescrites ci-dessus pourront toutefois être proposées et autorisées.

Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article UA 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, doivent être édifiés en respectant un retrait minimum, en tout point, de 4,00m par rapport aux



limites séparatives latérales et arrières. Ce type de construction n'est pas autorisé sur limite latérale avant (façade donnant sur la rue) et n'est pas autorisée si la construction est visible depuis l'espace public.

Les annexes de moins de 20 m² pourront être édifiées jusqu'à 1 m des limites séparatives, mesuré en tout point de la construction annexe considérée.

Article UA 4.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UA 4.7 - Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux

Non réglementé.

2.2.2 - Article UA 5 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Article UA 5.1 - Dispositions générales

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des vues et perspectives repérées (le cas échéant) sur le document graphique du règlement.

Les constructions et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération dans laquelle elles s'insèrent.

Le permis de construire pourra être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

La conception des bâtiments autorisés devra se faire dans un souci d'optimisation bioclimatique : orientation, compacité, dispositions des ouvertures, ventilation, ...

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux (couleurs aux teintes beige / calcaire - rose-rouge / grès, utilisation de pierres locales, bois ...).

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. Au cas par cas, il pourra être dérogé aux règles du présent chapitre dans le cadre d'une création architecturale originale et de qualité, proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ou l'introduction de formes, techniques et matériaux contemporains,



dès lors que le concepteur est en mesure de motiver et justifier ses choix sur la base de critères qualitatifs (qualité de la conception, beauté et pertinences des formes-matériaux et du concept, qualité de lisibilité architecturale, valeurs dans la perception de qualité) et que cette création s'insère de façon harmonieuse et selon un concept global dans son environnement bâti, naturel et paysager.

Les extensions et les annexes, doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les arbres / boisements sains et remarquables localisés (le cas échéant) sur le document graphique du règlement du Plan Local d'Urbanisme doivent être conservés. Seules les opérations d'entretien liées à garantir un bon état sanitaire de l'arbre et/ou des boisements sont autorisées.

La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'Urbanisme, ne peut se faire qu'en cas d'intérêt général. A défaut, lors de la disparition d'unités végétales, ces dernières sont remplacées par des essences similaires.

Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Article UA 5.2 - Aspects des façades et des revêtements

Toutes les façades principales, latérales et postérieures, les pignons apparents des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux laissés nus, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne sont pas autorisés.

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel non brillante.

Les bardages plastiques sont interdits.

Les bardages métalliques de couleurs vives et brillantes sont interdits.

Les équipements techniques (sorties de chaudières, colonnes d'évacuation de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation, équipements de télécommunication ou de production d'énergie ...), s'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies et chemins ouverts à la circulation, doivent être dissimulés par un système occultant.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent, autant que possible, être intégrés aux clôtures ou aux façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Article UA 5.3 - Aspects des percements, portes, fenêtres et volets

Seront préservés et mis en valeur, dans le bâti ancien (avant 1950), autant que possible, les modénatures et encadrements des portes et ouvertures.

Les alignements et percements seront conçus en cohérence avec les façades voisines les plus proches. L'alignement et le rythme des percements n'ont pas besoin de respecter strictement les percements des constructions voisines mais ils doivent s'inscrire en harmonie avec les façades environnantes.



Article UA 5.4 - Aspects des toitures et des couvertures des toitures

Les toitures autorisées sont symétriques :

- A 2 pans ;
- A 2, 3 ou 4 pans pour les bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.

L'angle de la pente de la toiture doit être sensiblement égal à celui des toitures des constructions voisines et être compris entre 20° et 40° maximum.

L'angle des pans de la toiture pourra être adapté en cas de réalisation de toitures végétalisées afin de respecter les dispositions techniques nécessaires à la réussite de la végétalisation (DTU, CCP, Avis Technique, Etanchéité, ...).

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres, ... ayant une faible pente.

Les toits plats sont interdits sauf en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les toits terrasses sont interdits sauf en cas de réalisation d'une extension à la construction principale.

Sont autorisées en toiture :

- Les lucarnes, si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes, ainsi que les matériaux de couverture sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté.
- La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun, ou gris anthracite à noir.

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouges à brun, ou gris anthracite à noir.

Les revêtements plastiques et métalliques sont interdits.

Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 5.5 - Aspects des clôtures, portails et portillons

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter de planter des haies monospécifiques (une seule espèce végétale) composées d'essences « exotiques » (donnant un caractère plus urbain et « artificiel » au



lieu) comme les thuyas, cyprès, lauriers, photinias, ... mais de planter des haies arbustives plurispécifiques, aux espèces variées en mélange qui sont bénéfiques pour la biodiversité et le paysage rural tels que les aubépines, noisetiers, pruniers, viornes, buis, troènes, baguenaudiers, potentilles, sureaux, lilas, charmes, hêtres, érables, ifs, myrtilliers, cornouillers, ...).

En cas de recomposition de haies existantes, il sera privilégié l'utilisation des végétaux cités ci-dessus. Il n'est pas recommandé de planter des lauriers, thuyas et cyprès, photinias en façade donnant sur les voies, chemins et espaces publics.

- SUR RUE :

A l'exclusion de la hauteur dédiée aux murs de soutènement, les murs de clôture devront respecter une hauteur maximale de 60cm. Ceux-ci pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lisse horizontale...) permettant d'atteindre une hauteur maximale totale d'1,40m pour l'ensemble et doublés ou non d'une haie vive d'essences définies ci-dessus.

- EN LIMITE SEPARATIVE ET EN FOND DE PARCELLE :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.

Article UA 5.6 - Aspects des murs de soutènement

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie avec celles-ci.

Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux.

Les matériaux composant les murs de soutènement destinés à être enduit doivent être recouverts/habillés/enduits. L'utilisation de teintes vives et criardes n'est pas autorisée.

La hauteur maximale autorisée sur limite(s) séparative(s) latérale(s) et arrière(s) est de 1,40 m mesurée à partir du terrain naturel avant remaniement lié au projet.

La hauteur maximale autorisée sur voies, chemins et espaces publics est de **1 m** mesuré à partir du terrain naturel avant remaniement lié au projet.

Article UA 5.7 - Le stationnement

Voir dispositions générales du chapitre 1.19.



Article UA 5.8 - Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces végétalisés

Les espaces libres, créés par les marges de recul liées à l'implantation des constructions donnant sur les voies, chemins et espaces publics doivent comporter des espaces végétalisés aménagés et plantés.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect des règles de sécurité et de salubrité publique. Les surfaces des terrains non utilisées doivent obligatoirement et au minimum être engazonnées pour assurer une harmonie visuelle.

Les espaces végétalisés seront hiérarchisés suivant leur localisation :

- Espaces végétalisés de 1ère catégorie : comprenant de la pelouse associée à un ou des arbres tiges de moyenne hauteur. Essence locale à privilégier. Localisation : agrément des espaces intermédiaires, stationnements et le long des accès au parcelles/lots.
- Espaces végétalisés de 2ème catégorie : buissons, haies touffues plurispécifiques et plantes tapissantes. Leur localisation sera associée aux espaces végétalisés de 1ère catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parking, des aires de stockage, pour réduire les nuisances de covisibilité...

Les aires de stationnement seront agrémentées, à minima, d'espaces végétalisés de 1ère catégorie, à raison d'1 arbre pour 5 emplacements. Il est précisé que les dépôts et les déchets de toute nature ne sont pas autorisés sur les espaces libres.

2.3 - UA - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1 - Article UA 6 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation de véhicules doivent avoir au moins 7,00 m d'emprise totale (incluant la chaussée et les accessoires du type cheminement piéton, vélo, espaces végétalisés etc...)

Les cheminements exclusivement piétons (hors trottoirs) admettront une emprise d'une largeur minimale de 2,00 m.

Les liaisons douces mixtes (piétons, vélos, trottinettes...) admettront une emprise d'une largeur minimale de 3,50 m.



2.3.2 - Article UA 7 - Caractéristiques des accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixée à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les constructions en seconde ligne devront être desservie par un accès autonome et indivis intégré à son unité foncière.

2.3.3 - Article UA 8 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Afin de limiter les difficultés de partage des réseaux au sein d'une même unité foncière comprenant différentes constructions et pour anticiper des divisions foncières, toute nouvelle construction d'habitation doit être raccordée aux réseaux publics par une desserte autonome.

Article UA 8.1 – Eau Potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Article UA 8.2 - Eaux Usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Dans le cas d'absence de ce réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.



Article UA 8.3 - Gestion Intégrée des Eaux Pluviales

Voir dispositions générales du chapitre 1.18.

Article UA 8.4 – Réseaux Divers (Electricité, Télécommunications)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être équipées de fourreaux en attente (en nombre et diamètre suffisant) leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication et de distribution d'énergie (fibre optique, ...).

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication établis dans le périmètre des opérations d'urbanisme de type lotissements ou opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article UA 8.5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements

Règlementé par le Code la Construction.



3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

3.1 - UB – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE

3.1.1 - Article UB 1 - Destinations des constructions

Toutes les constructions ou installations dont les destinations ne sont ni interdites ni soumises à condition sont de fait autorisées en secteur UB.

SOUS DESTINATION	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
HABITATION			
Logement	X		
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques	X		
Cinéma		X	
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



3.1.2 - Article UB 2 - Usages et affectation des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation des constructions, aménagements ou installations, ainsi que les changements de destination des constructions, des locaux ou des installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère du secteur ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les aménagements et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des travaux d'extension et/ou de mise aux normes admis sous conditions ;

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones et/ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- L'extension limitée (dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction existante) et/ou la mise aux normes de constructions et installations liées à des exploitations agricoles ou forestières existantes ;
- Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- Les constructions à usage d'habitation en seconde ligne à condition que l'accès fasse partie de la même unité foncière que la construction.
- Les constructions nécessitant un accès sur les Routes Départementales à condition d'avoir été autorisées par le Département.

3.1.3 - Article UB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



3.2 - UB - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'objectif principal du règlement du secteur UB est de permettre la densification du tissu urbain existant notamment par l'encadrement de la construction en deuxième ligne, la rénovation et l'évolution des bâtiments existants.

Ce secteur à dominante d'habitat individuel dispose de potentialités permettant la densification du tissu urbain dans le respect de caractéristiques visant à assurer la transition vers le centre ancien.

3.2.1 - Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Article UB 4.1 - Superficie minimale en Pleine Terre (PLT)

Pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m², les espaces libres de construction doivent être aménagés avec une superficie minimale en pleine terre au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 200 m², les espaces libres de construction doivent être aménagés avec une superficie minimale en pleine terre au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Article UB 4.2 - Hauteur des constructions

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra pas être supérieure à celle préexistante si celle-ci dépasse les limites de hauteur fixées ci-dessous.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS BATIS EN ORDRE CONTINU

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure de plus de 1m à celle de la construction principale voisine de l'unité foncière directement attenante la moins élevée.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS HORS HABITAT CONTINU

La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles aménageables et 6m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial. En cas de toiture à la Mansard, la hauteur sera mesurée au brisis (ligne de bris) et non à l'égout de toiture.



La hauteur des constructions principales à toit plat est limitée à 6,00 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette limite de hauteur, les extensions ou adjonctions sont autorisées sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur préexistante.

➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ANNEXES DE MOINS DE 20m²**

Si elles sont non contiguës au bâtiment principal, leur hauteur ne pourra dépasser 3,00 m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES DE PLUS DE 20m²**

Pour les constructions annexes à l'habitation isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,00 m. Pour les garages isolés ou en bande la hauteur hors tout est limitée à 4,50 m.

En cas d'extension des annexes existantes dépassant les limites de hauteur fixées ci-dessus, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra pas être supérieure à celle préexistante.

Article UB 4.3 - Implantation des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement

La hauteur et la profondeur des affouillements et des exhaussements du sol ne pourront pas excéder 1,00 m par rapport au niveau du Fil d'Eau de la voie d'accès desservant l'emprise foncière considérée, mesurée au milieu de la parcelle.

Article UB 4.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les façades principales des nouvelles constructions doivent s'implanter à 5,00 m minimum des limites d'emprise avec le domaine public.

Les constructions annexes sur le même terrain que la construction principale ne pourront s'implanter qu'en recul de la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

Sauf pour ce qui concerne les constructions en seconde ligne, la façade sur rue des constructions doit se situer en recul de la ligne passant par les constructions principales les plus proches.

Pour des raisons architecturales ou de forme de terrain, des implantations différentes de celles prescrites ci-dessus pourront toutefois être proposées et autorisées.

Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1,00 m.



Article UB 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, doivent être édifiés en respectant un retrait minimum, en tout point, de 4,00 m par rapport aux limites séparatives latérales et arrières. Ce type de construction n'est pas autorisé sur limite latérale avant (façade donnant sur la rue) et n'est pas autorisée si la construction est visible depuis l'espace public.

Les annexes de moins de 20 m² pourront être édifiées jusqu'à 1 m des limites séparatives, mesuré en tout point de la construction annexe considérée.

Article UB 4.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UB 4.7 - Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux

Non réglementé.

3.2.2 - Article UB 5 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Article UB 5.1 - Dispositions générales

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des vues et perspectives repérées (le cas échéant) sur le document graphique du règlement.

Les constructions et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération dans laquelle elles s'insèrent.

Le permis de construire pourra être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

La conception des bâtiments autorisés devra se faire dans un souci d'optimisation bioclimatique : orientation, compacité, dispositions des ouvertures, ventilation, ...



Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux (couleurs aux teintes beige / calcaire - rose-rouge / grès, utilisation de pierres locales, bois ...).

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. Au cas par cas, il pourra être dérogé aux règles du présent chapitre dans le cadre d'une création architecturale originale et de qualité, proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ou l'introduction de formes, techniques et matériaux contemporains, dès lors que le concepteur est en mesure de motiver et justifier ses choix sur la base de critères qualitatifs (qualité de la conception, beauté et pertinences des formes-matériaux et du concept, qualité de lisibilité architecturale, valeurs dans la perception de qualité) et que cette création s'insère de façon harmonieuse et selon un concept global dans son environnement bâti, naturel et paysager.

Les extensions et les annexes, doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les arbres / boisements sains et remarquables localisés (le cas échéant) sur le document graphique du règlement du Plan Local d'Urbanisme doivent être conservés. Seules les opérations d'entretien liées à garantir un bon état sanitaire de l'arbre et/ou des boisements sont autorisées.

La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'Urbanisme, ne peut se faire qu'en cas d'intérêt général. A défaut, lors de la disparition d'unités végétales, ces dernières sont remplacées par des essences similaires.

Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Article UB 5.2 - Aspects des façades et des revêtements

Toutes les façades principales, latérales et postérieures, les pignons apparents des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux laissés nus, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne sont pas autorisés.

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel non brillante.

Les bardages plastiques sont interdits.

Les bardages métalliques de couleurs vives et brillantes sont interdits.

Les équipements techniques (sorties de chaudières, colonnes d'évacuation de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation, équipements de télécommunication ou de production d'énergie ...), s'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies et chemins ouverts à la circulation, doivent être dissimulés par un système occultant.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent, autant que possible, être intégrés aux clôtures ou aux façades et être composés en harmonie avec celles-ci.



Article UB 5.3 - Aspects des percements, portes, fenêtres et volets

Les alignements et percements seront conçus en cohérence avec les façades voisines les plus proches. L'alignement et le rythme des percements n'ont pas besoin de respecter strictement les percements des constructions voisines mais ils doivent s'inscrire en harmonie avec les façades environnantes.

Article UB 5.4 - Aspects des toitures et des couvertures des toitures

Les toitures autorisées sont symétriques :

- A 2 pans ;
- A 2, 3 ou 4 pans pour les bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.

L'angle de la pente de la toiture doit être sensiblement égal à celui des toitures des constructions voisines et être compris entre 20° et 40° maximum.

L'angle des pans de la toiture pourra être adapté en cas de réalisation de toitures végétalisées afin de respecter les dispositions techniques nécessaires à la réussite de la végétalisation (DTU, CCP, Avis Technique, Etanchéité, ...).

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres, ... ayant une faible pente.

Les toits plats / toitures terrasses sont autorisés.

Sont autorisées en toiture :

- Les lucarnes, si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes, ainsi que les matériaux de couverture sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté.
- La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun gris, ou noir.

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouges à brun, ou noir.

Les revêtements plastiques et métalliques sont interdits.

Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.



Article UB 5.5 - Aspects des clôtures, portails et portillons

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter de planter des haies monospécifiques (une seule espèce végétale) composées d'essences « exotiques » (donnant un caractère plus urbain et « artificiel » au lieu) comme les thuyas, cyprès, lauriers, photinias, ... mais de planter des haies arbustives plurispécifiques, aux espèces variées en mélange qui sont bénéfiques pour la biodiversité et le paysage rural tels que les aubépines, noisetiers, pruniers, viornes, buis, troènes, baguenaudiers, potentilles, sureaux, lilas, charmes, hêtres, érables, ifs, myrtilliers, cornouillers, ...).

En cas de recomposition de haies existantes, il sera privilégié l'utilisation des végétaux cités ci-dessus. Il n'est pas recommandé de planter des lauriers, thuyas et cyprès, photinias en façade donnant sur les voies, chemins et espaces publics.

- SUR RUE :

A l'exclusion de la hauteur dédiée aux murs de soutènement, les murs de clôture devront respecter une hauteur maximale de 60cm. Ceux-ci pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lisse horizontale...) permettant d'atteindre une hauteur maximale totale d'1,40m pour l'ensemble et doublés ou non d'une haie vive d'essences définies ci-dessus.

- EN LIMITE SEPARATIVE ET EN FOND DE PARCELLE :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.

Article UB 5.6 - Aspects des murs de soutènement

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie avec celles-ci.

Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux.

Les matériaux composant les murs de soutènement destinés à être enduit doivent être recouverts/habillés/enduits. L'utilisation de teintes vives et criardes n'est pas autorisée.

La hauteur maximale autorisée sur limite(s) séparative(s) latérale(s) et arrière(s) est de 1,40 m mesurée à partir du terrain naturel avant remaniement lié au projet.

La hauteur maximale autorisée sur voies, chemins et espaces publics est de 1,00 m mesuré à partir du terrain naturel avant remaniement lié au projet.

Article UB 5.7 - Le stationnement

Voir dispositions générales du chapitre 1.19.



Article UB 5.8 - Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces végétalisés

Les espaces libres, créés par les marges de recul liées à l'implantation des constructions donnant sur les voies, chemins et espaces publics doivent comporter des espaces végétalisés aménagés et plantés.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect des règles de sécurité et de salubrité publique. Les surfaces des terrains non utilisées doivent obligatoirement et au minimum être engazonnées pour assurer une harmonie visuelle.

Les espaces végétalisés seront hiérarchisés suivant leur localisation :

- Espaces végétalisés de 1ère catégorie : comprenant de la pelouse associée à un ou des arbres tiges de moyenne hauteur. Essence locale à privilégier. Localisation : agrément des espaces intermédiaires, stationnements et le long des accès au parcelles/lots.
- Espaces végétalisés de 2ème catégorie : buissons, haies touffues plurispécifiques et plantes tapissantes. Leur localisation sera associée aux espaces végétalisés de 1ère catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parking, des aires de stockage, pour réduire les nuisances de covisibilité...

Les aires de stationnement seront agrémentées, à minima, d'espaces végétalisés de 1ère catégorie, à raison d'1 arbre pour 5 emplacements. Il est précisé que les dépôts et les déchets de toute nature ne sont pas autorisés sur les espaces libres.

3.3 - UB - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.3.1 - Article UB 6 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation de véhicules doivent avoir au moins 7,00 m d'emprise totale (incluant la chaussée et les accessoires du type cheminement piéton, vélo, espaces végétalisés etc...)

Les cheminements exclusivement piétons (hors trottoirs) admettront une emprise d'une largeur minimale de 2,00 m.



Les liaisons douces mixtes (piétons, vélos, trottinettes...) admettront une emprise d'une largeur minimale de 3,50 m.

3.3.2 - Article UB 7 - Caractéristiques des accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixée à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les constructions en seconde ligne devront être desservie par un accès autonome et indivise intégré à son unité foncière.

3.3.3 - Article UB 8 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Afin de limiter les difficultés de partage des réseaux au sein d'une même unité foncière comprenant différentes constructions et pour anticiper des divisions foncières, toute nouvelle construction d'habitation doit être raccordée aux réseaux publics par une desserte autonome.

Article UB 8.1 – Eau Potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Article UB 8.2 - Eaux Usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Dans le cas d'absence de ce réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.



Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Article UB 8.3 - Gestion Intégrée des Eaux Pluviales

Voir dispositions générales du chapitre 1.18.

Article UB 8.4 – Réseaux Divers (Electricité, Télécommunications)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être équipées de fourreaux en attente (en nombre et diamètre suffisant) leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication et de distribution d'énergie (fibre optique, ...).

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télécommunication établis dans le périmètre des opérations d'urbanisme de type lotissements ou opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 8.5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements

Règlementé par le Code la Construction.

4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC

4.1 - UC – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE

4.1.1 - Article UC 1 - Destinations des constructions

Toutes les constructions ou installations dont les destinations ne sont ni interdites ni soumises à condition sont de fait autorisées en secteur UC.

SOUS DESTINATION	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
HABITATION			
Logement	X		
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X		Ne pas engendrer de risques et nuisances et être compatible avec le secteur résidentiel.
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X		
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques	X		
Cinéma		X	
EQUIPEMENT D’INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale		X	
Salles d’art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		Ne pas engendrer de risques et nuisances et être compatible avec le secteur résidentiel.
ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d’exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	



4.1.2 - Article UC 2 - Usages et affectation des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation des constructions, aménagements ou installations, ainsi que les changements de destination des constructions, des locaux ou des installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère du secteur ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones et/ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- Les constructions à usage d'habitation en seconde ligne à condition que l'accès fasse partie de la même unité foncière que la construction.
- Les constructions nécessitant un accès sur les Routes Départementales à condition d'avoir été autorisées par le Département.

4.1.3 - Article UC 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

4.2 - UC - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'objectif principal du règlement du secteur UB est de permettre la densification du tissu urbain existant notamment par l'encadrement de la construction en deuxième ligne, la rénovation et l'évolution des bâtiments existants.

Ce secteur à dominante d'habitat individuel dispose de potentialités permettant la densification du tissu urbain dans le respect de caractéristiques visant à assurer la transition vers le centre ancien.



4.2.1 - Article UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Article UC 4.1 - Superficie minimale en Pleine Terre (PLT)

Les espaces libres de construction doivent être aménagés avec une superficie minimale en pleine terre au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Article UC 4.2 - Hauteur des constructions

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra pas être supérieure à celle préexistante si celle-ci dépasse les limites de hauteur fixées ci-dessous.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à R+1+combles et à 6,00 m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial. En cas de toiture à la Mansard, la hauteur sera mesurée au brisis (ligne de bris) et non à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions principales à toit plat est limitée à 6,00 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette limite de hauteur, les extensions ou adjonctions sont autorisées sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur préexistante.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ANNEXES DE MOINS DE 20m²

Si elles sont non contiguës au bâtiment principal, leur hauteur ne pourra dépasser 3,00 m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ANNEXES ISOLEES DE PLUS DE 20m²

Pour les constructions annexes à l'habitation isolées de la construction principale, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 m. Pour les garages isolés ou en bande la hauteur hors tout est limitée à 4,50 m. En cas d'extension des annexes existantes dépassant les limites de hauteur fixées ci-dessus, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra pas être supérieure à celle préexistante.



Article UC 4.3 - Implantation des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement

La hauteur et la profondeur des affouillements et des exhaussements du sol ne pourront pas excéder 1,00 m par rapport au niveau du Fil d'Eau de la voie d'accès desservant l'emprise foncière considérée, mesurée au milieu de la parcelle.

Article UC 4.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les façades principales des nouvelles constructions doivent s'implanter à 5,00 m minimum des limites d'emprise avec le domaine public.

Les constructions annexes sur le même terrain que la construction principale ne pourront s'implanter qu'en recul de la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

Sauf pour ce qui concerne les constructions en seconde ligne, la façade sur rue des constructions doit se situer en recul de la ligne passant par les constructions principales les plus proches.

Pour des raisons architecturales ou de forme de terrain, des implantations différentes de celles prescrites ci-dessus pourront toutefois être proposées et autorisées.

Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1,00 m.

Article UC 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, doivent être édifiés en respectant un retrait minimum, en tout point, de 4,00 m par rapport aux limites séparatives latérales et arrières. Ce type de construction n'est pas autorisé sur limite latérale avant (façade donnant sur la rue) et n'est pas autorisée si la construction est visible depuis l'espace public.

Les annexes de moins de 20 m² pourront être édifiées jusqu'à 1 m des limites séparatives, mesuré en tout point de la construction annexe considérée.



Article UC 4.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UC 4.7 - Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux

Non réglementé.

4.2.2 - Article UC 5 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Article UC 5.1 - Dispositions générales

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des vues et perspectives repérées (le cas échéant) sur le document graphique du règlement.

Les constructions et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération dans laquelle elles s'insèrent.

Le permis de construire pourra être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

La conception des bâtiments autorisés devra se faire dans un souci d'optimisation bioclimatique : orientation, compacité, dispositions des ouvertures, ventilation, ...

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux (couleurs aux teintes beige / calcaire - rose-rouge / grès, utilisation de pierres locales, bois ...).

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux règles du présent chapitre dans le cadre d'une création architecturale originale et de qualité, proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ou l'introduction de formes, techniques et matériaux contemporains, dès lors que le concepteur est en mesure de motiver et justifier ses choix sur la base de critères qualitatifs (qualité de la conception, beauté et pertinences des formes-matériaux et du concept, qualité de lisibilité architecturale, valeurs dans la perception de qualité) et que cette création s'insère de façon harmonieuse et selon un concept global dans son environnement bâti, naturel et paysager.

Les extensions et les annexes, doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.



Les arbres / boisements sains et remarquables localisés (le cas échéant) sur le document graphique du règlement du Plan Local d'Urbanisme doivent être conservés. Seules les opérations d'entretien liées à garantir un bon état sanitaire de l'arbre et/ou des boisements sont autorisées.

La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'Urbanisme, ne peut se faire qu'en cas d'intérêt général. A défaut, lors de la disparition d'unités végétales, ces dernières sont remplacées par des essences similaires.

Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Article UC 5.2 - Aspects des façades et des revêtements

Toutes les façades principales, latérales et postérieures, les pignons apparents des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux laissés nus, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne sont pas autorisés.

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel non brillante.

Les bardages plastiques sont interdits.

Les bardages métalliques de couleurs vives et brillantes sont interdits.

Les équipements techniques (sorties de chaudières, colonnes d'évacuation de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation, équipements de télécommunication ou de production d'énergie ...), s'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies et chemins ouverts à la circulation, doivent être dissimulés par un système occultant.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent, autant que possible, être intégrés aux clôtures ou aux façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Article UC 5.3 - Aspects des percements, portes, fenêtres et volets

Les alignements et percements seront conçus en cohérence avec les façades voisines les plus proches. L'alignement et le rythme des percements n'ont pas besoin de respecter strictement les percements des constructions voisines mais ils doivent s'inscrire en harmonie avec les façades environnantes.

Article UC 5.4 - Aspects des toitures et des couvertures des toitures

Les toitures autorisées sont symétriques :

- A 2 pans ;
- A 2, 3 ou 4 pans pour les bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.

L'angle de la pente de la toiture doit être sensiblement égal à celui des toitures des constructions voisines et être compris entre 20° et 40° maximum.



L'angle des pans de la toiture pourra être adapté en cas de réalisation de toitures végétalisées afin de respecter les dispositions techniques nécessaires à la réussite de la végétalisation (DTU, CCP, Avis Technique, Etanchéité, ...).

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres, ... ayant une faible pente.

Les toits plats / toitures terrasses sont autorisés.

Sont autorisées en toiture :

- Les lucarnes, si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes, ainsi que les matériaux de couverture sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté.
- La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun gris, ou noir.

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouges à brun, ou noir.

Les revêtements plastiques et métalliques sont interdits.

Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 5.5 - Aspects des clôtures, portails et portillons

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter de planter des haies monospécifiques (une seule espèce végétale) composées d'essences « exotiques » (donnant un caractère plus urbain et « artificiel » au lieu) comme les thuyas, cyprès, lauriers, photinias, ... mais de planter des haies arbustives plurispécifiques, aux espèces variées en mélange qui sont bénéfiques pour la biodiversité et le paysage rural tels que les aubépines, noisetiers, pruniers, viornes, buis, troènes, baguenaudiers, potentilles, sureaux, lilas, charmes, hêtres, érables, ifs, myrtilliers, cornouillers, ...).

En cas de reconstitution de haies existantes, il sera privilégié l'utilisation des végétaux cités ci-dessus. Il n'est pas recommandé de planter des lauriers, thuyas et cyprès, photinias en façade donnant sur les voies, chemins et espaces publics.



- SUR RUE :

A l'exclusion de la hauteur dédiée aux murs de soutènement, les murs de clôture devront respecter une hauteur maximale de 60cm. Ceux-ci pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lisse horizontale...) permettant d'atteindre une hauteur maximale totale d'1,40m pour l'ensemble et doublés ou non d'une haie vive d'essences définies ci-dessus.

- EN LIMITE SEPARATIVE ET EN FOND DE PARCELLE :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.

Article UC 5.6 - Aspects des murs de soutènement

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie avec celles-ci.

Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux.

Les matériaux composant les murs de soutènement destinés à être enduit doivent être recouverts/habillés/enduits. L'utilisation de teintes vives et criardes n'est pas autorisée.

La hauteur maximale autorisée sur limite(s) séparative(s) latérale(s) et arrière(s) est de 1,40 m mesurée à partir du terrain naturel avant remaniement lié au projet.

La hauteur maximale autorisée sur voies, chemins et espaces publics est de 1,00 m mesuré à partir du terrain naturel avant remaniement lié au projet.

Article UC 5.7 - Le stationnement

Voir dispositions générales du chapitre 1.19.

Article UC 5.8 - Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces végétalisés

Les espaces libres, créés par les marges de recul liées à l'implantation des constructions donnant sur les voies, chemins et espaces publics doivent comporter des espaces végétalisés aménagés et plantés.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect des règles de sécurité et de salubrité publique. Les surfaces des terrains non utilisées doivent obligatoirement et au minimum être engazonnées pour assurer une harmonie visuelle.

Les espaces végétalisés seront hiérarchisés suivant leur localisation :



- Espaces végétalisés de 1ère catégorie : comprenant de la pelouse associée à un ou des arbres tiges de moyenne hauteur. Essence locale à privilégier. Localisation : agrément des espaces intermédiaires, stationnements et le long des accès au parcelles/lots.
- Espaces végétalisés de 2ème catégorie : buissons, haies touffues plurispécifiques et plantes tapissantes. Leur localisation sera associée aux espaces végétalisés de 1ère catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parking, des aires de stockage, pour réduire les nuisances de covisibilité...

Les aires de stationnement seront agrémentées, à minima, d'espaces végétalisés de 1ère catégorie, à raison d'1 arbre pour 5 emplacements. Il est précisé que les dépôts et les déchets de toute nature ne sont pas autorisés sur les espaces libres.

4.3 - UC - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.3.1 - Article UC 6 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation de véhicules doivent avoir au moins 7,00 m d'emprise totale (incluant la chaussée et les accessoires du type cheminement piéton, vélo, espaces végétalisés etc...)

Les cheminements exclusivement piétons (hors trottoirs) admettront une emprise d'une largeur minimale de 2,00 m.

Les liaisons douces mixtes (piétons, vélos, trottinettes...) admettront une emprise d'une largeur minimale de 3,50 m.

4.3.2 - Article UC 7 - Caractéristiques des accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixée à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les constructions en seconde ligne devront être desservie par un accès autonome et indivise intégré à son unité foncière.

4.3.3 - Article UC 8 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Afin de limiter les difficultés de partage des réseaux au sein d'une même unité foncière comprenant différentes constructions et pour anticiper des divisions foncières, toute nouvelle construction d'habitation doit être raccordée aux réseaux publics par une desserte autonome.

Article UC 8.1 – Eau Potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Article UC 8.2 - Eaux Usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Dans le cas d'absence de ce réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Article UC 8.3 - Gestion Intégrée des Eaux Pluviales

Voir dispositions générales du chapitre 1.18.

Article UC 8.4 – Réseaux Divers (Electricité, Télécommunications)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les



installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être équipées de fourreaux en attente (en nombre et diamètre suffisant) leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication et de distribution d'énergie (fibre optique, ...).

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télécommunication établis dans le périmètre des opérations d'urbanisme de type lotissements ou opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article UC 8.5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements

Règlementé par le Code la Construction.



5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

5.1 - UE – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE

5.1.1 - Article UE 1 - Destinations des constructions

Toutes les constructions ou installations dont les destinations ne sont ni interdites ni soumises à condition sont de fait autorisées en secteur UE.

SOUS DESTINATION	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Cinéma		X	
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		
ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	



5.1.2 - Article UE 2 - Usages et affectation des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation des constructions, aménagements ou installations, ainsi que les changements de destination des constructions, des locaux ou des installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère du secteur ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones et/ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les constructions nécessitant un accès sur les Routes Départementales à condition d'avoir été autorisées par le Département.

5.1.3 - Article UE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

5.2 - UE - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

5.2.1 - Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Article UE 4.1 - Superficie minimale en Pleine Terre (PLT)

Les espaces libres de construction doivent être aménagés avec une superficie minimale en pleine terre au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière.

***Article UE 4.2 - Hauteur des constructions***

Non réglementé.

Article UE 4.3 - Implantation des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement

La hauteur et la profondeur des affouillements et des exhaussements du sol ne pourront pas excéder 1,00 m par rapport au niveau du Fil d'Eau de la voie d'accès desservant l'emprise foncière considérée, mesurée au milieu de la parcelle.

Article UE 4.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article UE 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article UE 4.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UE 4.7 - Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, aux continuités écologiques et aux milieux naturels d'intérêts écologiques pour la faune et la flore.

5.2.2 - Article UE 5 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions***Article UE 5.1 - Dispositions générales***

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, aux continuités écologiques et aux milieux naturels d'intérêts écologiques pour la faune et la flore.



Les constructions et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération dans laquelle elles s'insèrent. La conception des bâtiments autorisés devra se faire dans un souci d'optimisation bioclimatique : orientation, compacité, dispositions des ouvertures, ventilation, ...

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. Au cas par cas, il pourra être dérogé aux règles du présent chapitre dans le cadre d'une création architecturale originale et de qualité, proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ou l'introduction de formes, techniques et matériaux contemporains, dès lors que le concepteur est en mesure de motiver et justifier ses choix sur la base de critères qualitatifs (qualité de la conception, beauté et pertinences des formes-matériaux et du concept, qualité de lisibilité architecturale, valeurs dans la perception de qualité) et que cette création s'insère de façon harmonieuse et selon un concept global dans son environnement bâti, naturel et paysager.

Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Article UE 5.2 - Aspects des façades et des revêtements

Toutes les façades principales, latérales et postérieures, les pignons apparents des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les équipements techniques (sorties de chaudières, colonnes d'évacuation de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation, équipements de télécommunication ou de production d'énergie ...), s'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies et chemins ouverts à la circulation, doivent être dissimulés par un système occultant.

Article UE 5.3 - Aspects des percements, portes, fenêtres et volets

Non réglementé.

Article UE 5.4 - Aspects des toitures et des couvertures des toitures

Non réglementé.

Article UE 5.5 - Aspects des clôtures, portails et portillons

Non réglementé.

Article UE 5.6 - Aspects des murs de soutènement

Non réglementé.



Article UE 5.7 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés. Il sera accessible aux Personnes à Mobilité Réduite.

Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et de réduire ses conséquences sur le ruissellement des eaux pluviales, les surfaces dédiées au stationnement et toutes autres surfaces minéralisées devront être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration.

Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules doivent obligatoirement être subdivisés en unités distinctes de 5 places ou moins, séparées ou intégrés au moyen d'un traitement végétal adapté. Dans ce cas, les aires de stationnement doivent, à minima, être agrémentées à raison d'un arbre tige pour 5 emplacements.

Pour les établissements publics ou privés accueillant du public, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les bus et les deux roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Concernant le stationnement des vélos, ainsi que le stationnement et la recharge des véhicules électriques, il est demandé pour les constructions nouvelles de respecter la réglementation en vigueur.

Article UE 5.8 - Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces végétalisés

Les espaces libres, créés par les marges de recul liées à l'implantation des constructions donnant sur les voies, chemins et espaces publics doivent comporter des espaces végétalisés aménagés et plantés.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect des règles de sécurité et de salubrité publique. Les surfaces des terrains non utilisées doivent obligatoirement et au minimum être engazonnées pour assurer une harmonie visuelle.

Les espaces végétalisés seront hiérarchisés suivant leur localisation :

- Espaces végétalisés de 1ère catégorie : comprenant de la pelouse associée à un ou des arbres tiges de moyenne hauteur. Essence locale à privilégier. Localisation : agrément des espaces intermédiaires, stationnements et le long des accès au parcelles/lots.
- Espaces végétalisés de 2ème catégorie : buissons, haies touffues plurispécifiques et plantes tapissantes. Leur localisation sera associée aux espaces végétalisés de 1ère catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parking, des aires de stockage, pour réduire les nuisances de covisibilité...



Les aires de stationnement seront agrémentées, à minima, d'espaces végétalisés de 1ère catégorie, à raison d'1 arbre pour 5 emplacements. Il est précisé que les dépôts et les déchets de toute nature ne sont pas autorisés sur les espaces libres.

5.3 - UE - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.3.1 - Article UE 6 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement des véhicules.

Les liaisons douces mixtes (piétons, vélos, trottinettes...) admettront une emprise d'une largeur minimale de 3,50 m.

5.3.2 - Article UE 7 - Caractéristiques des accès

Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixée à 3,50 m.

5.3.3 - Article UE 8 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Afin de limiter les difficultés de partage des réseaux au sein d'une même unité foncière comprenant différentes constructions et pour anticiper des divisions foncières, toute nouvelle construction d'habitation doit être raccordée aux réseaux publics par une desserte autonome.

Article UE 8.1 – Eau Potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.



Article UE 8.2 - Eaux Usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Dans le cas d'absence de ce réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Article UE 8.3 - Gestion Intégrée des Eaux Pluviales

Voir dispositions générales du chapitre 1.18.

Article UE 8.4 – Réseaux Divers (Electricité, Télécommunications)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être équipées de fourreaux en attente (en nombre et diamètre suffisant) leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication et de distribution d'énergie (fibre optique, ...).

Article UE 8.5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements

Règlementé par le Code la Construction.



TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU

LA ZONE A URBANISER 1AU COUVRE LES SECTEURS DE LA COMMUNE, NON EQUIPES OU INSUFFISAMMENT VIABILISES, DESTINES A ETRE OUVERTS A L'URBANISATION POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT, DE SERVICES, D'ACTIVITES DIVERSES ET POUR L'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS.

Les ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU sont conditionnées à la réalisation d'aménagement d'ensemble pensée à l'échelle globale du périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone encadrée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ces opérations d'aménagement ne doivent pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et ne doivent pas être incompatibles avec le développement ultérieur du secteur à aménager.

NOTA :

Il est rappelé que les règles suivantes doivent également être appréciées selon les prescriptions portées au chapitre des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal notamment en ce qui concerne :

- Les servitudes d'utilité publique ;
- Le raccordement des constructions aux réseaux ;
- Les déclarations et autorisations préalables ;
- Les risques et nuisances ;
- Les protections du patrimoine archéologique, architectural, environnemental et paysager.

Il est précisé que pour la zone 1AU :

- Le ban communal est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible et/ou moyen et que le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Écologie permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Quand les pourtours de la forêt publique ne sont pas urbanisés, la distance de construction par rapport à la limite de la forêt, préconisée par l'Office National des Forêts, est de 50 m.





6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

6.1 - 1AU - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE

6.1.1 - Article 1AU 1 - Destinations des constructions

Toutes les constructions ou installations dont les destinations ne sont ni interdites ni soumises à condition sont de fait autorisées en secteur 1AU.

SOUS DESTINATION	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
HABITATION			
Logement	X		
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X		A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'habitation principale.
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'habitation principale.
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques	X		A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'habitation principale.
Cinéma		X	
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		Être compatibles avec la vocation d'habitat du secteur et de ne pas engendrer de nuisances et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Être compatibles avec la vocation d'habitat du secteur et de ne pas engendrer de nuisances et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité des paysages.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	

Equipements sportifs	X		Être compatibles avec la vocation d'habitat du secteur et de ne pas engendrer de nuisances et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité des paysages.
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		Être compatibles avec la vocation d'habitat du secteur et de ne pas engendrer de nuisances et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité des paysages.
ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'habitation principale et n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le secteur à vocation d'habitat.

6.1.2 - Article 1AU 2 - Usages et affectation des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect compromette la cohérence de l'aménagement existant et/ou futur ou compromettre les possibilités techniques et financières d'utilisation future du site à des fins urbaines ;
- Toutes opérations non conformes au règlement graphique du PLU et aux OAP et qui conduisent à des délaissés de terrains inconstructibles ou non compatibles avec le développement ultérieur de la zone ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation des constructions, aménagements ou installations, ainsi que les changements de destination des constructions, des locaux ou des installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère du secteur.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement



résidentielle des zones et/ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;

- Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- Les constructions à usage d'habitation en seconde ligne à condition que l'accès fasse partie de la même unité foncière que la construction.
- Les constructions nécessitant un accès sur les Routes Départementales à condition d'avoir été autorisées par le Département.
- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables à condition d'être compatibles avec la vocation du secteur d'implantation et de ne pas engendrer de risques et de nuisances, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

6.1.3 - Article 1AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

6.2 - 1AU - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

6.2.1 - Article 1AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AU 4.1 - Superficie minimale en Pleine Terre (PLT)

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés avec une superficie minimale en pleine terre au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AU 4.2 - Hauteur des constructions

Pour l'habitat individuel et collectif, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 m sous égout de toiture, sauf pour les constructions à toit plat dont la hauteur maximale sera de 6,00 m.

Pour les constructions annexes, isolées de la construction principale, la hauteur hors-tout de la construction projetée est fixée à 4,00 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité urbaine et aux paysages.



Article 1AU 4.3 - Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La hauteur et la profondeur des affouillements et des exhaussements du sol ne pourront pas excéder 1,00 m par rapport au niveau du Fil d'Eau de la voie d'accès desservant l'emprise foncière considérée, mesurée au milieu de la façade de la parcelle.

Article 1AU 4.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades principales des nouvelles constructions doivent s'implanter à 5,00 m minimum des limites d'emprise avec le domaine public routier principal.

Les constructions annexes ne peuvent pas être implantées en avant de la façade principale sur rue.

Les constructions en seconde ligne sont autorisées à condition que l'accès fasse partie de l'unité foncière nouvellement créée.

Article 1AU 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, doivent être édifiés en respectant un retrait minimum, en tout point, de 4,00m par rapport aux limites séparatives latérales et arrières. Ce type de construction n'est pas autorisé sur limite latérale avant (façade donnant sur la rue) et n'est pas autorisée si la construction est visible depuis l'espace public.

Les annexes de moins de 20 m² pourront être édifiées jusqu'à 1 m des limites séparatives, mesuré en tout point de la construction annexe considérée.

Article 1AU 4.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article 1AU 4.7 - Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux

Non réglementé.



6.2.2 - Article 1AU 5 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Article 1AU 5.1 - Dispositions générales

Les constructions à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des vues et perspectives repérées (le cas échéant) sur le document graphique du règlement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération dans laquelle elles s'insèrent.

Le permis de construire pourra être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble et porter atteinte au paysage environnant. Les services du CAUE pourront être consultés si nécessaire.

La conception des bâtiments autorisés devra se faire dans un souci d'optimisation bioclimatique : orientation, compacité, dispositions des ouvertures, ventilation, ...

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. Au cas par cas, il pourra être dérogé aux règles du présent chapitre dans le cadre d'une création architecturale originale et de qualité, proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ou l'introduction de formes, techniques et matériaux contemporains, dès lors que le concepteur est en mesure de motiver et justifier ses choix sur la base de critères qualitatifs, et que cette création s'insère de façon harmonieuse et selon un concept global dans son environnement bâti, naturel et paysager.

Article 1AU 5.2 - Aspects des façades et des revêtements

Toutes les façades principales, latérales et postérieures, les pignons apparents des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles et avec le même soin.

La mise en œuvre de teintes vives et brillantes n'est pas autorisée.

Les matériaux laissés nus destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne sont pas autorisés.

Pour le traitement des façades est autorisé :

- ✓ Les enduits traditionnels, enduits de mortier aux couleurs non vives et non foncées ;
- ✓ Les bardages de type ou d'aspect bois naturel ou peint aux couleurs non vives et non foncées ;



- ✓ Les éléments en pierres naturelles (type bossages d'angle, encadrements, placage/habillage, ...) : en grès jaune-beige/rose/rouge, calcaire ou granit/basalte/pierre bleue de teinte gris anthracite ;
- ✓ Les murs végétaux.

Les équipements techniques (sorties de chaudières, colonnes d'évacuation de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation, antennes paraboliques), s'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies et chemins ouverts à la circulation, doivent être dissimulés par un système occultant.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent, autant que possible, être intégrés aux clôtures ou aux façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Article 1AU 5.3 - Aspects des percements, portes, fenêtres et volets

Non réglementé.

Article 1AU 5.4 - Aspects des toitures et des couvertures des toitures

Les toitures autorisées sont symétriques :

- A 2 pans ;
- A 2, 3 ou 4 pans pour les bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.

L'angle de la pente de la toiture doit être sensiblement égal à celui des toitures des constructions voisines et être compris entre 20° et 40° maximum.

L'angle des pans de la toiture pourra être adapté en cas de réalisation de toitures végétalisées afin de respecter les dispositions techniques nécessaires à la réussite de la végétalisation (DTU, CCP, Avis Technique, Etanchéité, ...).

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres, ... ayant une faible pente.

Les toits plats sont interdits sauf en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les toits terrasses sont interdits sauf en cas de réalisation d'une extension à la construction principale.

Sont autorisées en toiture :

- Les lucarnes, si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes, ainsi que les matériaux de couverture sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté.
- La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.



Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun, ou gris anthracite à noir.

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouges à brun, ou gris anthracite à noir.

Les revêtements plastiques et métalliques sont interdits.

Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 5.5 - Aspects des clôtures, portails et portillons

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter de planter des haies monospécifiques (une seule espèce végétale) composées d'essences « exotiques » (donnant un caractère plus urbain et « artificiel » au lieu) comme les thuyas, cyprès, lauriers, photinias, ... mais de planter des haies arbustives plurispécifiques, aux espèces variées en mélange qui sont bénéfiques pour la biodiversité et le paysage rural tels que les aubépines, noisetiers, pruniers, viornes, buis, troènes, baguenaudiers, potentilles, sureaux, lilas, charmes, hêtres, érables, ifs, myrtilliers, cornouillers, ...).

En cas de recomposition de haies existantes, il sera privilégié l'utilisation des végétaux cités ci-dessus. Il n'est pas recommandé de planter des lauriers, thuyas et cyprès, photinias en façade donnant sur les voies, chemins et espaces publics.

- SUR RUE :

A l'exclusion de la hauteur dédiée aux murs de soutènement, les murs de clôture devront respecter une hauteur maximale de 60cm. Ceux-ci pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lisse horizontale...) permettant d'atteindre une hauteur maximale totale d'1,40m pour l'ensemble et doublés ou non d'une haie vive d'essences définies ci-dessus.

- EN LIMITE SEPARATIVE ET EN FOND DE PARCELLE :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.

Article 1AU 5.6 - Aspects des murs de soutènement

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie avec celles-ci.

Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux



Les matériaux composant les murs de soutènement destinés à être enduit doivent être recouverts/habillés/enduits. L'utilisation de teintes vives et criardes n'est pas autorisée.

La hauteur maximale autorisée est de 1,00 m mesuré à partir du terrain naturel avant remaniement lié au projet.

Article 1AU 5.7 - Le stationnement des véhicules

Voir dispositions générales du chapitre 1.19.

Article 1AU 5.8 - Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces verts

Les espaces libres, créés par les marges de recul liées à l'implantation des constructions donnant sur les voies, chemins et espaces publics doivent comporter des espaces végétalisés aménagés et plantés.

Les aménagements doivent être réalisés dans le respect des règles de sécurité et de salubrité publique. Les surfaces des terrains non utilisées doivent obligatoirement et au minimum être engazonnées pour assurer une harmonie visuelle.

Les espaces végétalisés seront hiérarchisés suivant leur localisation :

- Espaces végétalisés de 1ère catégorie : comprenant de la pelouse associée à un ou des arbres tiges de moyenne hauteur. Essence locale à privilégier. Localisation : agrément des espaces intermédiaires, stationnements et le long des accès au parcelles/lots.
- Espaces végétalisés de 2ème catégorie : buissons, haies touffues plurispécifiques et plantes tapissantes. Leur localisation sera associée aux espaces végétalisés de 1ère catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parking, des aires de stockage, pour réduire les nuisances de covisibilité...

Les aires de stationnement seront agrémentées, à minima, d'espaces végétalisés de 1ère catégorie, à raison d'1 arbre pour 5 emplacements. Il est précisé que les dépôts et les déchets de toute nature ne sont pas autorisés sur les espaces libres.

6.3 - 1AU - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.3.1 - Article 1AU 6 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les liaisons douces à dominante cyclable admettront une emprise d'une largeur minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation des véhicules doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Les caractéristiques techniques et dimensionnelles minimales devant être mises en œuvre répondront à minima aux besoins des différents concessionnaires utilisant le retournement.



6.3.2 - Article 1AU 7 - Caractéristiques des accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques minimales d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...) ;
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès se fera sur la voie qui présente le moins de risques et de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique.

6.3.3 - Article 1AU 8 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Afin de limiter les difficultés de partage des réseaux au sein d'une même unité foncière comprenant différentes constructions et pour anticiper des divisions foncières, toute nouvelle construction d'habitation doit être raccordée aux réseaux publics par une desserte autonome.

Article 1AU 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Article 1AU 8.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée, conformément aux règlements du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France, au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 relatif à l'assainissement non collectif.



En cas d'incompatibilité avec les dispositions citées ci-dessus et avec le règlement du service d'assainissement, le constructeur doit assurer tout traitement, avant rejet, rendant ses eaux usées compatibles.

Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdit.

Article 1AU 8.2 – Gestion intégrée des Eaux Pluviales

Voir dispositions générales du chapitre 1.18.

Article 1AU 8.3 – Réseaux divers (Electricité, Télécommunications)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être équipées de fourreaux en attente (en nombre et diamètre suffisant) leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication (fibre optique, ...).

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

Article 1AU 8.4 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements

Réglementé par le Code de la Construction.



TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

LA ZONE AGRICOLE COUVRE LES SECTEURS DE LA COMMUNE, EQUIPES OU NON, A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES. LES CONSTRUCTIONS ET LES INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS DES LORS QU'ELLES NE SONT PAS INCOMPATIBLES AVEC L'EXERCICE D'UNE ACTIVITE AGRICOLE, PASTORALE OU FORESTIERE DU TERRAIN SUR LEQUEL ELLES SONT IMPLANTEES ET QU'ELLES NE PORTENT PAS ATTEINTE A LA SAUVEGARDE DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES SONT AUTORISEES.

NOTA :

Il est rappelé que les règles suivantes doivent également être appréciées selon les prescriptions portées au chapitre des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal notamment en ce qui concerne :

- Les servitudes d'utilité publique, risques et nuisances : plusieurs terrains en zone A sont grevés des servitudes non aedificandi et non sylvandii liées aux passages des canalisations gaz naturel ;
- Les déclarations et autorisations préalables ;
- Les protections du patrimoine archéologique, architectural, environnemental et paysager.

Il est précisé que pour la zone A et ses secteurs :

- Le ban communal est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible et/ou moyen et que le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Écologie permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.
- La distance de construction par rapport à la limite de la forêt, préconisée par l'Office National des Forêts est de 50 m.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20,00 m par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau non canalisés.





7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

7.1 - A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE

7.1.1 - Article A 1 - Destinations des constructions

Toutes les constructions ou installations dont les destinations ne sont ni interdites ni soumises à condition sont de fait autorisées en secteur A et AA.

SOUS DESTINATION	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière		X	
HABITATION			
Logement	X		Sous réserve d'être liée à une activité agricole existante.
Hébergement	X		Sous réserve d'être liée à une activité agricole existante.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X		A condition que ces activités soient exercées dans la diversification de l'acte de production agricole.
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques	X		A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole.
Cinéma		X	
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	



7.1.2 - Article A 2 - Usages et affectation des sols

En secteur A et AA sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée et qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole, la construction de bâtiments liés à la diversification des activités de l'exploitant agricole à condition d'être implantés à une distance de moins de 100m des bâtiments existants.
- Les chemins piétonniers et cyclables, les liaisons douces – voies vertes, les sentiers touristiques ainsi que le mobilier et les équipements nécessaires à l'information du public, à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux au public.
- Les constructions à usage d'habitat principal de l'exploitant agricole, situées à 100,00 m maximum des bâtiments et installations à usage agricole desquels elles dépendent.
- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables à condition d'être compatibles avec la vocation du secteur d'implantation et de ne pas engendrer de risques et de nuisances, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations liées au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

En secteur A et AA ne sont pas autorisés :

- Les stationnements et dépôts de tous véhicules et équipements de type caravanes, mobile-home ou équivalent ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc..) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Toutes constructions et installations situées à moins de 50,00 m de la lisière de l'ensemble des forêts dont celles soumises au régime forestier.

7.1.3 - Article A 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



7.2 - A - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

7.2.1 - Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

a) Article A 4.1 - Superficie minimale en Pleine Terre (PLT)

Voir dispositions générales 1.17 et dispositions particulières suivantes.

Non réglementé.

b) Article A 4.2 - Hauteur des constructions

En secteur A :

- La hauteur maximum au faîtage des constructions à usage d'habitation ne peut pas être supérieure à 9,00 m.
- La hauteur maximum au faîtage des constructions et installations agricoles est fixée à 12,00 m.

En secteur AA :

- La hauteur maximum au faîtage des constructions à usage d'habitation ne peut pas être supérieure à 6,50 m.
- La hauteur maximum au faîtage des constructions et installations agricoles est fixée à 8,00 m.

En secteur A et AA :

- Dans le cas de réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment à destination de logement existant, la hauteur maximale existante ne pourra pas être dépassée.
- Dans le cas d'une mitoyenneté entre deux bâtiments destinés à de l'habitation, la hauteur d'implantation des gouttières de la nouvelle construction reprendra celle de la construction voisine.
- Pour les bâtiments annexes à l'habitation principale et leurs extensions non accolées, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 5,00 m.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

c) Article A 4.3 - Implantation des constructions par rapport aux terrains naturels

En secteur A et AA, les terrassements, les soutènements, les retenues de terre et ouvrages connexes de tous types dont l'implantation altimétrique porte atteinte au caractère et/ou à la qualité paysagère, aux vues, perspectives et covisibilité des lieux avoisinants, ne sont pas autorisés.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



d) Article A 4.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

En secteur A et AA, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des voies et emprises doit être au moins égale à :

- 25,00 m pour le Domaine Public Départemental en agglomération et hors agglomération ;
- 15,00 m pour les voies et emprises publiques ou privées existantes à modifier ou à créer.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

e) Article A 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur A et AA, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5,00 m.

Dans le cas d'une parcelle dont une des limites séparatives latérales jouxte les emprises du domaine public ou privé communal, une des façades de tout nouveau bâtiment s'implantera sur la limite séparative latérale opposée au domaine public.

Les plans d'eau d'agrément (étangs, mares, bassins...) ainsi que les piscines enterrées et hors-sol ne pourront pas s'implanter à moins de 5,00 m des limites séparatives latérales et arrières. Les implantations à l'avant des bâtiments d'habitation sont interdites pour ces ouvrages et constructions.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

f) Article A 4.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En secteur A et AA, toute nouvelle construction d'habitation doit être séparée des autres constructions d'habitation par une distance de 10,00 m minimum. Le mur arrière de la construction ne pouvant pas être implanté à plus de 40,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette disposition ne concerne pas les annexes (abris de jardin, garages, ...).

g) Article A 4.7 - Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux

Non réglementé.



7.2.2 - Article A 5 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

a) Article A 5.1 - Dispositions générales

En secteur A et AA, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des vues et perspectives repérées sur le document graphique du règlement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération dans laquelle elles s'insèrent.

La conception des bâtiments devra se faire dans un souci d'optimisation bioclimatique : orientation, compacité, dispositions des ouvertures, ventilation, ...

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. Au cas par cas, il pourra être dérogé aux règles du présent chapitre dans le cadre d'une création architecturale originale et de qualité, proposant une réinterprétation du bâti traditionnel ou l'introduction de formes, techniques et matériaux contemporains, dès lors que le concepteur est en mesure de motiver et justifier ses choix sur la base de critères qualitatifs, et que cette création s'insère de façon harmonieuse et selon un concept global dans son environnement bâti, naturel et paysager.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux.

Le permis de construire pourra être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les arbres / boisements sains et remarquables localisés sur le document graphique du règlement du Plan Local d'Urbanisme doivent être conservés. Seules les opérations d'entretien liées à garantir un bon état sanitaire de l'arbre et/ou des boisements sont autorisées.

La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'Urbanisme, ne peut se faire qu'en cas d'intérêt général. A défaut, lors de la disparition d'unités végétales, ces dernières sont remplacées par des essences similaires.

b) Article A 5.2 - Aspects des façades et des revêtements

En secteur A et AA, toutes les façades principales, latérales et postérieures, les pignons apparents des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles et avec le même soin.

La mise en œuvre de teintes vives et brillantes n'est pas autorisée.

Les matériaux laissés nus destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne sont pas autorisés.



Pour le traitement des façades est autorisé :

- ✓ Les enduits traditionnels, enduits de mortier aux couleurs non vives et non foncées ;
- ✓ Les bardages de type ou d'aspect bois naturel ou peint aux couleurs non vives et non foncées ;
- ✓ Les éléments en pierres naturelles (type bossages d'angle, encadrements, placage/habillage, ...) : en grès jaune-beige/rose/rouge, calcaire ou granit/basalte/pierre bleue de teinte gris anthracite ;
- ✓ Les murs végétaux.

Les équipements techniques (sorties de chaudières, colonnes d'évacuation de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation, équipements de télécommunication, équipements de production d'énergie ...), s'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies et chemins ouverts à la circulation, doivent être dissimulés par un système occultant. Ces éléments ne doivent pas porter atteinte au paysage.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent, autant que possible, être intégrés aux clôtures ou aux façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

c) Article A 5.3 - Aspects des toitures et des couvertures des toitures

En secteur A et AA, dans le cas de toitures à pente, celles-ci doivent être de formes simples, à deux ou quatre pans symétriques. L'angle de la toiture doit être sensiblement égal à celui des toitures des constructions des quartiers urbains avoisinants et être compris entre 25° et 35°.

Les toitures terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 80 % de la superficie du pan de toiture et qu'elles donnent sur l'arrière du bâtiment (non visible des voiries et des espaces publics).

Si la nouvelle construction est mitoyenne à une construction existante, la toiture reprendra les caractéristiques de pente de la construction existante.

Si les garages et autres annexes ne sont pas accolés aux bâtiments, ils auront un toit à deux pentes.

Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres, ... ayant une faible pente.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, ...), hors cheminées liées au système de chauffage, doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m la côte altimétrique du faîtage. Ces émergences doivent toujours être situées sur l'arrière du bâtiment (non visible des voiries et des espaces publics).

Les matériaux de couverture seront adaptés à la toiture choisis et doivent respecter le caractère des lieux avoisinants. Les matériaux de couleur rouge terre-cuite uniforme non nuancée est préconisée.

L'utilisation de matériaux brillants est interdite.



d) Article A 5.4 - Aspects des clôtures, portails et portillons

Les dispositions de cet article concernant que les clôtures, portails et portillons devant être construits en lien avec les habitations et avec les constructions publiques d'intérêt général en secteur A et Aa. Il est rappelé que les clôtures sont facultatives. Des hauteurs différentes peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours, intersections et virages.

Les clôtures donnant sur les voies, chemins et espaces publics et posées en limites de ceux-ci admettent les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures pleines est fixée à 1,00 m ;
- La hauteur maximale des clôtures composées d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage et/ou d'une haie végétale est fixée à 1,50 m. Sont soumis également à cette hauteur maximale de 1,50m les portails, portillons et piliers associés à ces clôtures.
- La hauteur maximale des clôtures pleines surmontées d'un dispositif à claire-voie (bois, métal, PVC ou grillage, ...) ou doublées d'une haie est fixée à 1,50 m. Sont soumis également à cette hauteur maximale de 1,50m les portails, portillons et piliers associés à ces clôtures.
- La hauteur maximale des clôtures constituée d'une haie végétale taillée ou libre est fixée à 1,50 m.
- Un mur de soutènement, assimilé à une clôture admet une hauteur maximale de 1,50m.

Dans un esprit de préservation de la qualité paysagère des lieux, les clôtures grillagées seules doivent être doublées de végétaux en association : haie libre ou taillée garantissant l'intégration complète de cette clôture.

Les clôtures sur limites séparatives et fond de parcelle admettent les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale de l'ensemble des clôtures, non visibles des voies, chemins et espaces publics est fixée à 2,00 m.
- Un mur de soutènement, assimilé à une clôture admet une hauteur maximale de 1,50m.

Dans un esprit de préservation de la qualité paysagère des lieux, les clôtures grillagées seules doivent être doublées de végétaux en association : haie libre ou taillée garantissant l'intégration complète de cette clôture.



Les clôtures sur limites séparatives et fond de parcelle admettent les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale de l'ensemble des clôtures, non visibles des voies, chemins et espaces publics est fixée à 2,00 m et respectera également les dispositions du Code Civil (en cas de plantation de végétaux en haie de clôture entre autres).

Spécificité aux intersections :

- Sont uniquement autorisés les murs bahut de 0,60 m de hauteur maximum, sans rehaussement, sur une distance de 20 mètres à compter de l'intersection.
- Ne sont pas autorisés toutes clôtures dont les matériaux destinés à être enduit sont laissés nus ;
- N'est pas autorisé l'emploi de matériaux non destinés à la réalisation de clôture (tôle ondulée, fibrociment, chaînes, brise-vue en polyéthylène et équivalent...) ;
- Ne sont pas autorisés les éléments préfabriqués destinés à la confection de soutènement (type mur béton en pot, bac, jardinière de fleurs ou similaire).

Recommandations concernant les clôtures végétales :

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter de planter des haies monospécifiques (une seule espèce végétale) composées d'essences « exotiques » (donnant un caractère plus urbain et « artificiel » au lieu) comme les thuyas, cyprès, lauriers, photinias, ... mais de planter des haies arbustives plurispécifiques, aux espèces variées en mélange qui sont bénéfiques pour la biodiversité et le paysage rural tels que les aubépines, noisetiers, pruniers, viornes, buis, troènes, baguenaudiers, potentilles, sureaux, lilas, charmes, hêtres, érables, ifs, myrtilliers, cornouillers, ...).

En cas de recomposition de haies existantes, il sera privilégié l'utilisation des végétaux cités ci-dessus. Il n'est pas recommandé de planter des lauriers, thuyas et cyprès, photinias en façade donnant sur les voies, chemins et espaces publics.

e) Article A 5.5 - Aspects des murs de soutènements

En secteur A et AA, la hauteur maximale autorisée est de 1,40 m.

Les matériaux composant les murs de soutènement destinés à être enduit doivent être recouverts/habillés/enduits. L'utilisation de teintes vives, brillantes et criardes n'est pas autorisée.

f) Article A 5.6 - Le stationnement des véhicules

Voir dispositions générales du chapitre 1.19.



g) Article A 5.7 - Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces verts

En secteur A et AA, les végétations contribuant aux continuités écologiques doivent être maintenues, le long des cours d'eau, à minima dans une bande de 10,00 m minimum comptée de part et d'autre des crêtes des berges du cours d'eau.

Les espaces libres, créés par les marges de recul liées à l'implantation des constructions à usage d'habitation, donnant sur les voies, chemins et espaces publics doivent comporter des espaces verts aménagés et plantés. Les aménagements doivent être réalisés dans le respect des règles de sécurité. Les terrains non utilisés doivent obligatoirement et au minimum être engazonnés pour assurer une harmonie visuelle.

Les aménagements des espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie.

Afin d'assurer une harmonisation dans le paysage naturel de la commune, les essences d'arbres plantées doivent être choisies parmi les essences locales feuillues : chênes, tilleuls, érables, charmes, hêtres, saules, aulnes, bouleaux, sorbiers... liste non exhaustive.

7.3 - A - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7.3.1 - Article A 6 - Desserte par les voies publiques ou privées

En secteur A et AA, les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation de véhicules doivent avoir au moins 6,00 m d'emprise.

Les cheminements exclusivement piétons (hors trottoirs) admettront une emprise d'une largeur minimale de 2,00 m.

Les liaisons douces mixtes (piétons, vélos, trottinettes...) admettront une emprise d'une largeur minimale de 3,50 m.



7.3.2 - Article A 7 - Caractéristiques des accès

En secteur A et AA, pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques minimales d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...) ;
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès se fera sur la voie qui présente le moins de risques et de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les liaisons douces, les voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

Les accès individuels nouveaux, situés hors agglomération et donnant sur les routes départementales ne sont pas autorisés.

7.3.3 - Article A 8 - Desserte par les réseaux

En secteur A et AA, les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Afin de limiter les difficultés de partage des réseaux au sein d'une même unité foncière comprenant différentes constructions et pour anticiper des divisions foncières, toute nouvelle construction d'habitation doit être raccordée aux réseaux publics par une desserte autonome.

a) Article A 8.1 – Eau potable

En secteur A et AA, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

b) Article A 8.2 – Eaux usées

En secteur A et AA, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée, conformément aux règlements du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération



de Forbach Porte de France, au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 relatif à l'assainissement non collectif.

En cas d'incompatibilité avec les dispositions citées ci-dessus et avec le règlement du service d'assainissement, le constructeur doit assurer tout traitement, avant rejet, rendant ses eaux usées compatibles.

Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdit.

c) Article A 8.3 – Gestion intégrée des Eaux Pluviales

En secteur A et AA, Voir dispositions générales du chapitre 1.18.

d) Article A 8.4 – Réseaux divers (Electricité, Télécommunications)

En secteur A et AA, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être équipées de fourreaux en attente (en nombre et diamètre suffisant) leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication (fibre optique, ...).

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

e) Article A 8.5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements

Réglémenté par le Code de la Construction.



TITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE COUVRE LES SECTEURS DE LA COMMUNE, EQUIPES OU NON, A PROTEGER EN RAISON SOIT DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX ET ESPACES NATURELS, DES PAYSAGES ET DE LEUR INTERET NOTAMMENT DU POINT DE VUE ESTHETIQUE, HISTORIQUE OU ECOLOGIQUE, SOIT DE L'EXISTENCE D'UNE EXPLOITATION FORESTIERE, SOIT DE LEUR CARACTERE D'ESPACES NATURELS. LES CONSTRUCTIONS ET LES INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS DES LORS QU'ELLES NE SONT PAS INCOMPATIBLES AVEC L'EXERCICE D'UNE ACTIVITE AGRICOLE, PASTORALE OU FORESTIERE DU TERRAIN SUR LEQUEL ELLES SONT IMPLANTEES ET QU'ELLES NE PORTENT PAS ATTEINTE A LA SAUVEGARDE DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES SONT AUTORISEES.

NOTA :

Il est rappelé que les règles suivantes doivent également être appréciées selon les prescriptions portées au chapitre des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal notamment en ce qui concerne :

- Les servitudes d'utilité publique ;
- Les déclarations et autorisations préalables ;
- Les servitudes d'utilité publique, risques et nuisances : plusieurs terrains en zone N sont grevés des servitudes non aedificandi et non sylvandii liées aux passages des canalisations gaz naturel ;

Il est précisé que pour la zone N et ses secteurs :

- Quand les pourtours de la forêt publique ne sont pas urbanisés, la distance de construction par rapport à la limite de la forêt, préconisée par l'Office National des Forêts, est de 50 m.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20,00 m par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau non canalisés.



8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

8.1 - N - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE

8.1.1 - Article N 1 - Destinations des constructions

Toutes les constructions ou installations dont les destinations ne sont ni interdites ni soumises à condition sont de fait autorisées en zone N.

SOUS DESTINATION	AUTORISE	INTERDIT	CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		Uniquement en secteur Nf. Être compatibles avec la vocation naturelle du secteur et de ne pas engendrer de nuisances et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité des paysages.
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Cinéma		X	
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs	X		Uniquement en secteurs Ns, Nca et NL, en devant être compatibles avec la vocation naturelle du secteur et ne pas engendrer de nuisances, ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité des paysages.
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public	X		Uniquement en secteurs Ns, Nca et NL, en devant être compatibles avec la

			vocation naturelle du secteur et ne pas engendrer de nuisances, ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité des paysages.
ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

8.1.2 - Article N 2 - Usages et affectation des sols

Sont autorisés pour la zone N dont les secteurs N, Nca, Nf, NL, Ns et Nz :

- Les usages et affectations des sols liés à la gestion des espaces naturels, à la gestion des boisements, à la pratique de la chasse, à la pratique des activités sportives, culturelles et ludiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée et qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et n'induisent pas de nuisances sur la conservation de la faune et de la flore.
- Les chemins piétonniers et cyclables, les liaisons douces – voies vertes, les sentiers touristiques ainsi que le mobilier et les équipements nécessaires à l'information du public, à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux au public.
- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables à condition d'être compatibles avec la vocation du secteur d'implantation et de ne pas engendrer de risques et de nuisances, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, au maintien des populations animales et à la qualité des paysages.
- Les constructions et installations liées au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Pour la totalité de la zone N dont les secteurs N, Nca, Nf, Nj, NL, Ns, Nv et Nz, ne sont pas autorisés :

- Les stationnements et dépôts de tous véhicules et équipements de type caravanes, mobile-home ou équivalent ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc..) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Toutes constructions et installations situées à moins de 50,00 m de la lisière de l'ensemble des forêts dont celles soumises au régime forestier.

8.1.3 - Article N 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



8.2 - N - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

8.2.1 - Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

a) Article N 4.1 – Superficie minimale en Pleine Terre (PLT)

Non réglementé

b) Article N 4.2 - Emprise au sol des constructions

La rénovation et l'adaptation des constructions existantes seront réalisées dans la limite des emprises au sol existantes.

c) Article N 4.3 - Hauteur des constructions

La hauteur maximum, au faîtage, des constructions nouvelles autorisées et des annexes autorisées ne peut pas être supérieure à 8,00 m ;

Dans le cas de réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction d'une construction existante, la hauteur maximale initiale ne pourra pas être dépassée ;

Dans le cas de réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment à destination de logement existant, légalement autorisé, la hauteur maximale existante ne pourra pas être dépassée.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

d) Article N 4.4 - Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

Les terrassements, les soutènements, les retenues de terre et ouvrages connexes de tous types dont l'implantation altimétrique porte atteinte au caractère et/ou à la qualité paysagère, aux vues, perspectives et covisibilité des lieux avoisinants, ne sont pas autorisés.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

e) Article N 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Dans tous les secteurs où les constructions sont autorisées, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des voies et emprises doit être au moins égale à :



- 30,00 m pour le Domaine Public Départemental en agglomération et hors agglomération ;
- 20,00 m pour les voies et emprises publiques ou privées existantes à modifier ou à créer.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30,00 m par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau (non canalisés).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

f) Article N 4.6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5,00 m.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

g) Article N 4.7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur une même propriété, les constructions autorisées non contiguës doivent être distantes au minimum de 5,00 m.

h) Article N 4.8 - Implantation des constructions par rapport aux espaces naturels sensibles et patrimoniaux

Non réglementé.

8.2.2 - N 5 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

a) Article N 5.1 - Dispositions générales

Les constructions autorisées à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des vues et perspectives repérées sur le document graphique du règlement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération dans laquelle elles s'insèrent. Le permis de construire pourra être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble. Les constructions doivent respecter des matériaux dits « nobles », recyclables, interdisant les couleurs vives et les matériaux non résistants aux UV.



La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'Urbanisme, ne peut se faire qu'en cas d'intérêt général. A défaut, lors de la disparition d'unités végétales, ces dernières sont remplacées par des essences similaires.

b) Article N 5.2 - Aspects des façades et des revêtements

Toutes les façades principales, latérales et postérieures, les pignons apparents des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles et avec le même soin.

L'utilisation de matériaux de revêtements de couleurs vives et brillantes est interdite.

Les matériaux laissés nus destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne sont pas autorisés.

Pour le traitement des façades est autorisé :

- ✓ Les enduits traditionnels, enduits de mortier aux couleurs non vives et non foncées ;
- ✓ Les bardages de type ou d'aspect bois naturel ou peint aux couleurs non vives et non foncées ;
- ✓ Les éléments en pierres naturelles (type bossages d'angle, encadrements, placage/habillage, ...) : en grès jaune-beige/rose/rouge, calcaire ou granit/basalte/pierre bleue de teinte gris anthracite ;
- ✓ Les murs végétaux.

Les équipements techniques (sorties de chaudières, colonnes d'évacuation de toute nature, les éléments de climatisation ou de ventilation, équipements de télécommunication, équipements de production d'énergie ...), s'ils sont visibles depuis le domaine public et depuis les voies et chemins ouverts à la circulation, doivent être dissimulés par un système occultant. Ces éléments ne doivent pas porter atteinte au paysage.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent, autant que possible, être intégrés aux clôtures ou aux façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

c) Article N 5.3 - Aspects des toitures et des couvertures des toitures

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, ventilateurs, ...) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m la côte altimétrique du faîtage. Ces émergences doivent toujours être situées sur l'arrière du bâtiment (non visible des voiries et des espaces publics).

Les matériaux de couverture seront adaptés à la toiture choisis et doivent respecter le caractère des lieux avoisinants. L'utilisation de matériaux de couverture de couleurs vives et brillantes est interdite.



d) Article N 5.4 - Aspects des clôtures, portails et portillons

CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES, CHEMINS ET ESPACES PUBLICS

La hauteur maximale des clôtures donnant sur les voies, chemins et espaces publics est fixée à 1,50 m.

Seules les clôtures végétales sont autorisées (haies plurispécifiques).

Elles pourront être doublées, à l'arrière, par une clôture grillagée admettant une hauteur d'1,50 m.

CLOTURES DONNANT SUR LIMITES SEPARATIVES ET FOND DE PARCELLE

La hauteur maximale de l'ensemble des clôtures, non visibles des voies, chemins et espaces publics est fixée à 2,00 m et respectera également les dispositions du Code Civil (en cas de plantation de végétaux en haie de clôture entre autres).

Seules les clôtures végétales sont autorisées (haies plurispécifiques).

Elles pourront être doublées, à l'arrière, par une clôture grillagée admettant une hauteur d'2,00 m.

e) Article N 5.5 - Aspects des murs de soutènement

Dans tous les secteurs où les constructions et installations sont existantes et/ou autorisées, la hauteur maximale autorisée est de 1,00 m.

Les matériaux composant les murs de soutènement destinés à être enduit doivent être recouverts/habillés/enduits. L'utilisation de teintes vives et criardes n'est pas autorisée.

f) Article N 5.6 - Le stationnement des véhicules

Voir dispositions générales du chapitre 1.19.

g) Article N 5.7 - Aménagements des espaces libres non bâtis et des espaces verts

Dans tous les secteurs où les constructions et installations sont existantes et/ou autorisées, les végétations contribuant aux continuités écologiques doivent être maintenues, le long des cours d'eau, à minima dans une bande de 20,00 m comptée de part et d'autre des crêtes des berges du cours d'eau et jusqu'en limites des secteurs de la zone N.

Afin d'assurer une harmonisation dans le paysage naturel de la commune, les essences d'arbres plantées doivent être choisies parmi les essences locales feuillues : chênes, tilleuls, érables, charmes, hêtres, saules, aulnes, bouleaux, sorbiers... liste non exhaustive.



8.3 - N - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8.3.1 - Article N 6 - Desserte par les voies publiques ou privées

Dans tous les secteurs où les constructions sont existantes et/ou autorisées, les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation des véhicules doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles minimales devant être mises en œuvre répondront aux besoins des différents utilisateurs (services de sécurité, exploitations des réseaux, gestion des ordures ménagères, ...).

8.3.2 - Article N 7 - Caractéristiques des accès

Dans tous les secteurs où les constructions sont existantes et/ou autorisées, pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques minimales d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle (mobiliers urbains, luminaires, coffrets techniques, ...) ;
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès se fera sur la voie qui présente le moins de risques et de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les liaisons douces, les voies vertes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

Les accès individuels nouveaux, situés hors agglomération et donnant sur les routes départementales ne sont pas autorisés.



8.3.3 - Article N 8 - Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs où les constructions sont existantes et/ou autorisées, les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Afin de limiter les difficultés de partage des réseaux au sein d'une même unité foncière comprenant différentes constructions et pour anticiper des divisions foncières, toute nouvelle construction d'habitation doit être raccordée aux réseaux publics par une desserte autonome.

a) Article N 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

b) Article N 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée, conformément aux règlements du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France, au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 21 juillet 2015 relatif à l'assainissement non collectif.

En cas d'incompatibilité avec les dispositions citées ci-dessus et avec le règlement du service d'assainissement, le constructeur doit assurer tout traitement, avant rejet, rendant ses eaux usées compatibles.

Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel est interdit.

c) Article N 8.3 – Gestion intégrée des Eaux Pluviales

Voir dispositions générales du chapitre 1.18.

d) Article N 8.4 – Réseaux divers (Electricité, Télécommunications)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être équipées de fourreaux en attente (en nombre et diamètre suffisant) leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication (fibre optique, ...).



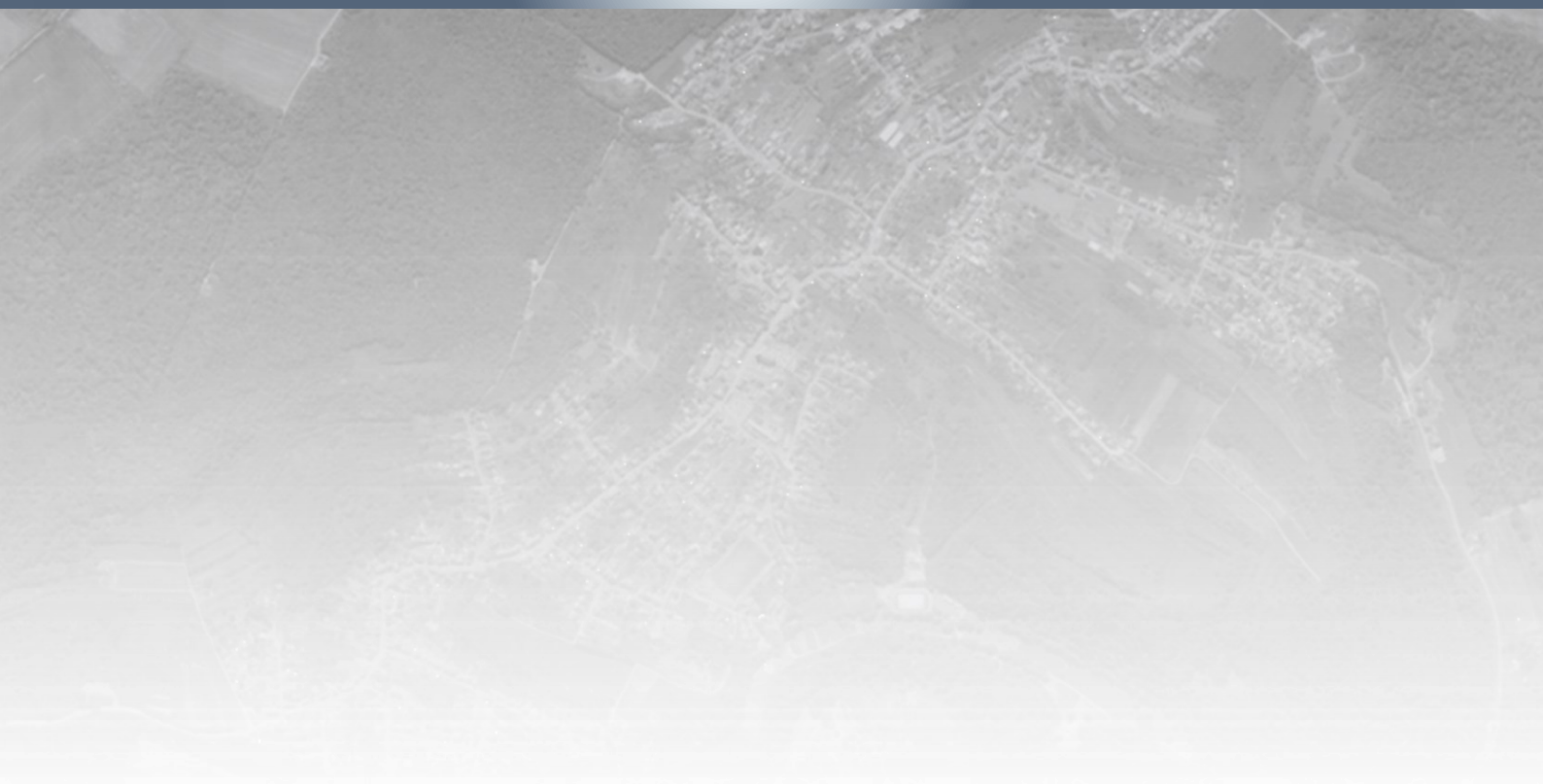
Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

e) ***Article N 8.5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et aménagements***

Réglementé par le Code de la Construction.



LEXIQUE





9 - LEXIQUE

9.1 - LEXIQUE - URBANISME

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ».
 - Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.
- **Changement de destination** : modification de l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment.
- **Coefficient d'emprise au sol (CES)** : rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) à la surface d'un terrain d'assiette du projet.
- **Défrichement** : toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Il en est de même de toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.
- **Dents creuses** : espace non construit entouré de parcelles bâties.
- **Directives Territoriales d'Aménagement (DTA)** : elles fixent sur certaines parties du territoire « les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires » ainsi que ses « principaux objectifs de localisation des grandes infrastructures de transport, des grands équipements et de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ».

Les DTA constituent pour l'Etat, dans le respect du principe de libre administration des collectivités locales, l'opportunité d'affirmer ses priorités et d'établir une vision d'ensemble et transversale, sur l'avenir de territoires identifiés comme porteurs d'enjeux nationaux, où se posent des conflits particulièrement aigus entre développement urbain et économique, valorisation d'espaces sensibles et enjeux de déplacements.
- **Emprise au sol** : l'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.

Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, poolhouse, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm...



Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm...

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).
- **Emplacements Réservés** : ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.
- **Espace boisé classé** : les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire. Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Espaces libres** : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée.
- **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE soumises à déclaration ou autorisation) : sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
- **Limites séparatives** : limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories : -Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique—Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.
- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.



- **Logement neuf** : un logement est considéré comme neuf lorsqu'il a été achevé depuis moins de 5 ans et qu'il n'a été ni habité, ni utilisé, par son propriétaire ni par un locataire pendant cette période, comme décrit dans l'article 257 du code général des impôts, quel que soit la finalité.

Le statut de bien neuf est conditionné par le fait qu'il n'a pas subi de première mutation enregistrée auprès d'un notaire dans ces 5 années. Entrent, entre autres, dans ce cas de figure les biens acquis sur plans (maison ou appartement), c'est-à-dire en VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement), ou clés en main, par exemple un bien immobilier récemment construit et mis en vente pour la première fois par un promoteur.

- **Logement social** : les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L. 320-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- **Ordre continu** : les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal ou communal, et aux outils mobilisables par la collectivité.
- **Projet d'Intérêt Général (PIG)** : l'article L. 121-9 du Code de l'Urbanisme précise que les Projets d'Intérêt Général (P.I.G.) doivent présenter un caractère d'utilité publique. Le régime des P.I.G. est essentiellement d'origine réglementaire car cet article renvoie à des décrets en Conseil d'Etat la définition de ces outils.

L'article R. 121-3 du Code de l'Urbanisme prévoit ainsi que peut constituer un P.I.G. tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection destiné, notamment, à la prévention des risques.



- **Retrait** : on appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** : le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement.... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.
- **Servitude** : la "servitude" ou "service foncier" est une charge qui est imposée à un fonds dit "fonds servant" pour le profit d'un fond bénéficiaire dit "fond dominant". Il en est ainsi, par exemple, de la servitude de passage au profit d'un fonds enclavé.
- **Unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.
- **Voies publiques** : sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.
- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible.

9.2 - LEXIQUE - AMENAGEMENT

- **Abri de jardin** : construction en rez-de-chaussée destinée, au stockage des matériaux, outils, et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger... à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.
- **Abri pour animaux** : dans le présent règlement, édifice démontable devant être réalisé sans fondation. L'abri pour animaux est autorisé dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion paysagère.
- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Affouillements et exhaussements de sol** : les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.



Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0)).

- **Assainissement individuel** : filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour la gestion des effluents issus d'une habitation individuelle composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.
- **Caravane** : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.
- **Clares-voies** : clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.
- **Construction** : tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
- **Construction principale** : la construction principale est l'édifice présentant une vocation artisanale ou de bureau excluant les annexes et les garages.
- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation (annexes comprises), quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.
- **Construction contiguë** : est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.



- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
- **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à usage d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil.).
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.
- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.
- **Desserte** : infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.



- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.
- **Terrain naturel** : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

9.3 - LEXIQUE - ARCHITECTURE

- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).
- **Annexe** : toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Annexes exemples (liste non exhaustive)** : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et poolhouses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc... La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.

Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.

- **Bâtiment** : construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...). Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.
- **Balcon** : plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.
- **Chéneau** : canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.
- **Corniche** : saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.
- **Égout du toit** : partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.



- **Extension** : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
- **Façade du bâti** : la notion de façade du bâti s'apprécie comme celle située du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Faîtage** : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- **Gouttière** : canal situé à l'extrémité basse du pan du toit ou le long des façades et destiné à recueillir et évacuer les eaux de pluie.
- **Plan de masse** : plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.
 - Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Pignon** : mur extérieur, parallèle aux formes constitutives de la charpente et dont les contours épousent la forme des pentes des combles.
- **Réhabilitation** : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.
- **Rénovation** : travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.
- **Surface de plancher** : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :



- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

9.4 - LEXIQUE - ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- **Arbre de haute tige** : les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- **Biodiversité** : la biodiversité est un terme qui désigne la diversité du monde vivant à tous les niveaux : diversité des milieux (écosystèmes), diversité des espèces, diversité génétique au sein d'une même espèce. Synonyme de diversité biologique.
- **Cône de vue** : cône angulaire sous lequel est vu un site à partir d'un point de vue particulier. L'ouverture visuelle s'étend dans deux dimensions, en largeur et en hauteur.
- **Corridor écologique** : les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques comprennent notamment :
 - Les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 3° du II de l'article L. 371-1 du Code de l'Environnement ;
 - Tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
 - Tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du Code de l'Environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.
- **Covisibilité** : elle présente deux sens : relation de perception visuelle réciproque entre deux lieux ou deux objets ; perception visuelle simultanée à partir d'un même point de vue de deux lieux ou deux objets (cf. interférence).
- **Equilibre** : répartition des lignes, des masses, des pleins et des vides dans un agencement harmonieux.



- **Espaces Naturels Sensibles (ENS)** : les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Toutefois l'accueil du public peut être limité dans le temps et/ou dans l'espace, voire être exclu, en fonction des capacités d'accueil et de la sensibilité des milieux ou des risques encourus par les personnes.
- **Espaces verts** : les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale et à caractère ornemental, de loisirs et/ou de détente.
- **Forêt** : formation végétale comprenant des tiges d'arbres d'essence forestière dont les cimes, si elles arrivaient simultanément à maturité, couvriraient la plus grande partie du terrain occupé par la formation, que celle-ci soit à l'état de semis, de rejets sur souche, de fourrés, de gaulis, de perchis ou de futaie. *Rappel : c'est l'état boisé sur le terrain qui est pris en compte dans l'appréciation de la notion de forêt ou de boisement.*
- **Haie monospécifique** : composée d'une seule espèce végétale. Type de haie pauvre au niveau écologique. Une haie composée de plusieurs espèces est appelée haie plurispécifique ou diversifiée.

- **NATURA 2000** : le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" datant de 1979 et de la Directive "Habitats" datant de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

- **Réservoir biologique** : sites ou secteurs comprenant tous les habitats naturels utiles à l'accomplissement du cycle biologique d'une espèce (reproduction, refuge, croissance, alimentation). Ces lieux jouent des fonctions de « pépinière » et de « source colonisatrice » d'individus adultes reproducteurs et/ou de propagules nécessaire à la survie de l'espèce ou à l'entretien d'une métapopulation.
- **Ripisylve** : la forêt riverain, rivulaire ou ripisylve est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau, d'une rivière ou d'un fleuve, la notion de rive désignant le bord du lit mineur (ou encore lit ordinaire, hors crues) du cours d'eau non submergée à l'étiage.
- **Technique alternative de gestion des eaux pluviales** : techniques de « désimperméabilisation » des sols incluses dans les pratiques de l'écologie urbaine et les approches de type Haute Qualité Environnementale (HQE) qui ont comme objectif de limiter la pollution de l'eau et d'améliorer l'environnement urbain et la santé. Les eaux pluviales et de ruissellement peuvent faire l'objet de récupération et de réutilisation, directement à partir des toitures ou plus en aval, au droit de bassins, fossés pour une valorisation successives et une rétention avant rejet au milieu naturel.



- **Trame verte / trame bleue** : la Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

- **Unité paysagère** : une unité paysagère est une portion d'espace homogène et cohérente tant sur les plans physiologiques, biophysiques et socioéconomiques. Ses différents constituants, ambiances, dynamiques et modes de perception permettent de la caractériser.

- **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** : une ZNIEFF est un secteur du territoire très intéressant du point de vue écologique. Une ZNIEFF participe en effet au maintien de grands équilibres naturels, de milieu de vie d'espèces animales et végétales. Ces ZNIEFF ont fait l'objet d'un inventaire scientifique national sous l'autorité du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) pour le compte du Ministère de l'Environnement. Les ZNIEFF sont de deux types :
 - ✓ Les zones de type I : intérêt biologique remarquable,
 - ✓ Les zones de type II : recouvrent les grands ensembles naturels.